

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 76/2021

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE DI CONSULENZA N. 3

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	6
3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	9
4. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	10
5. RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO.....	13
5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO.....	13
5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO.....	15
5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO.....	22
5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO.....	22
5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO.....	23
5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO.....	24
5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO.....	24
5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO.....	26
5.9. RISPOSTA AI PUNTI 9 E 10 DEL QUESITO.....	26
5.10. RISPOSTA AL PUNTO 11 DEL QUESITO.....	27
5.11. RISPOSTA AL PUNTO 12 DEL QUESITO.....	28
5.12. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO.....	28
6. CONCLUSIONI.....	36

1. PREMESSA.

L'Illustrissimo Giudice Esecutivo Dott.ssa Tiziana Drago, il giorno 12 ottobre 2021, disponeva la nomina, in sostituzione di precedente perito rinunciatario, del sottoscritto Ing. Francesco Fasci, quale esperto stimatore affinché procedesse alla valutazione di tutti i beni immobili riconducibili al compendio pignorato con la procedura esecutiva immobiliare n. 76/2021 R.G.E., promossa dalla [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED].

Il sottoscritto perito, presa nozione dei quesiti sottoposti e di seguito riportati:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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 (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di

- parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;
 - 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;
 - 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;
 - 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale;
 - 8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute;
- 14) determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato;

accettava l'incarico e avviava le 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..

Come rilevabile dalla documentazione in atti, l'intero compendio immobiliare pignorato è costituito da diverse unità immobiliari eterogenee e, inoltre, site in diversi comuni della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

Riferendosi, per comodità di lettura, all'identificazione degli immobili e alla suddivisione riportata sull'atto di pignoramento depositato, si possono individuare 3 diversi gruppi immobiliari, precisamente:

UNITÀ NEGOZIALE 1:

- NCEU Palizzi (Rc), foglio 65, particella 73, sub. 3, A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Contrada Limara, Piano T;
- NCEU Palizzi (Rc), 65, particella 73, sub. 4, L- Lastrico Solare, Contrada Limara, Piano 1;
- NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 36, natura T- Terreno, consistenza 19 are 60 centiare, contrada Favazzina;

- NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 37, natura T- Terreno, consistenza 21 are 10 centiare, contrada Favazzina;

UNITÀ NEGOZIALE 2:

- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 1, A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 2, A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;

UNITÀ NEGOZIALE 3:

- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 1, C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse, consistenza 74 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/A, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 1);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 2, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 34 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/ C, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 2);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 3, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 40 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/D, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 3);

Inoltre, come facilmente intuibile, l'eterogeneità dei beni e, soprattutto, il fatto che gli stessi siano siti in agro a diversi territori comunali ha complicato le operazioni di accertamento presso i pubblici uffici della documentazione utile e necessaria per dare compiuto seguito ai quesiti posti dall'Ill.mo G.Es..

Per tutto quanto sopra esposto, con la presente **relazione di consulenza n. 3** si procede, esclusivamente, allo studio, analisi e stima degli immobili costituenti il gruppo denominato **UNITÀ NEGOZIALE 1** dell'intero compendio pignorato, consistenti in:

IMMOBILE 1: un'unità immobiliare in Contrada Limara di Palizzi (RC), individuata al N.C.E.U. ai sub. nn. 3 e 4 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della Zona Censuaria di Palizzi (RC);

IMMOBILE 2: terreno in Contrada Favazzina di Scilla (RC), individuato al N.C.T. alle particelle nn. 36 e 37 del Foglio di mappa n. 3 della Zona Censuaria di Scilla (RC);

che risultano in ditta:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dallo studio della documentazione in atti risulta che:

- il signor ██████████, nato a Reggio Calabria il 30.01.1952, è debitore della ██████████, per la somma di € 121.146,04 portata dai titoli come successivamente descritti;
- il signor ██████████ e la signora ██████████ sono proprietari esclusivi, ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni indenticati come di seguito:

IMMOBILE 1: un'unità immobiliare in Contrada Limara di Palizzi (RC), individuata al N.C.E.U. ai sub. nn. 3 e 4 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della Zona Censuaria di Palizzi (RC);

IMMOBILE 2: terreno in Contrada Favazzina di Scilla (RC), individuato al N.C.T. alle particelle nn. 36 e 37 del Foglio di mappa n. 3 della Zona Censuaria di Scilla (RC);

- i titoli corrispondono al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Calabria n. 1094/2014 (procedimento monitorio n. 3622/2014 R.g.a.c.), emesso già provvisoriamente in data 12.12.2014 e depositato in cancelleria il 16.12.2014;
- il 25 ottobre 2015 la società ██████████ s.r.l. e ██████████ s.p.a. hanno concluso un contratto di cessione dei crediti ai sensi della legge 130/1999, con efficacia giuridica a decorrere dalla medesima data, in virtù del quale la prima ha acquistato, pro soluto dalla seconda, tutti i crediti;
- il 2 novembre 2018, con atto a firma del Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, rep. n. 53366, l'██████████ ha conferito procura speciale alla Società Prelios Credit Solutions s.p.a. al fine di svolgere ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero crediti dei quali la ██████████ è o sarà titolare;
- con atto di precetto del 18 gennaio 2021, la Prelios Credit Solutions s.p.a., nella sua menzionata qualità, ha intimato al debitore di pagare, la somma di € 121.146,04 oltre interessi;
- in data 3 giugno 2021, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Reggio Calabria, sottoponeva a pignoramento immobiliare i seguenti immobili:

▪ **UNITÀ NEGOZIALE 1:**

- NCEU Palizzi (Rc), foglio 65, particella 73, sub. 3, A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Contrada Limara, Piano T;
- NCEU Palizzi (Rc), 65, particella 73, sub. 4, L- Lastrico Solare, Contrada Limara, Piano 1;
- NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 36, natura T- Terreno, consistenza 19 are 60 centiare, contrada Favazzina;
- NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 37, natura T- Terreno, consistenza 21 are 10 centiare, contrada Favazzina;

▪ **UNITÀ NEGOZIALE 2:**

- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 1, A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 2, A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;

▪ **UNITÀ NEGOZIALE 3:**

- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 1, C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse, consistenza 74 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/A, Piano T (identificativo

- dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 1);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 2, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 34 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/ C, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 2);
 - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 3, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 40 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/D, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 3);
- in data 21 luglio 2021 veniva trascritto il pignoramento al n. 12181 RG ed al n. 10216 RP nei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di RC;
 - in data 21 luglio 2021 il creditore procedente chiedeva formalmente la vendita del compendio pignorato.

In conclusione, come già riportato in premessa, con la presente **Relazione di Consulenza n. 3**, si procederà allo studio e stima, esclusivamente, per la porzione del compendio pignorato individuato come **UNITÀ NEGOZIALE 1** sull'atto di pignoramento, consistente in

IMMOBILE 1:

unità immobiliare con destinazione residenziale, sita in Contrada Limara in agro al Comune di Palizzi (RC),

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Palizzi (RC), Foglio di mappa n. 65, particella n. 73,

- sub. n. 3, categoria A3 - Abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 104 mq, rendita € 298,25;
- sub. n. 4, Lastrico solare;

IMMOBILE 2:

terreno sito in Scilla, contrada Favazzina,

individuato al N.C.T. al **Foglio di mappa n. 3 della Zona Censuaria di Scilla (RC)**, come:

- **particella n. 36**, qualità **Agrumeto**, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito domenicale € 90,09, reddito agrario € 24,80;
- **particella n. 37**, qualità **Vigneto**, classe 4, superficie 2.110 mq, reddito domenicale € 9,81, reddito agrario € 8,72;

che risultano entrambi in ditta:

- XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Nelle figure riportate nella pagina che segue (**figure A e B**), attraverso una vista aerea delle due porzioni di territorio in cui sono siti gli immobili sopra citati, con campitura colorata si sono individuati i beni immobili pignorati e oggetto della presente relazione.



Figura A - Vista aerea del bene pignorato in PALIZZI – C.da Limara

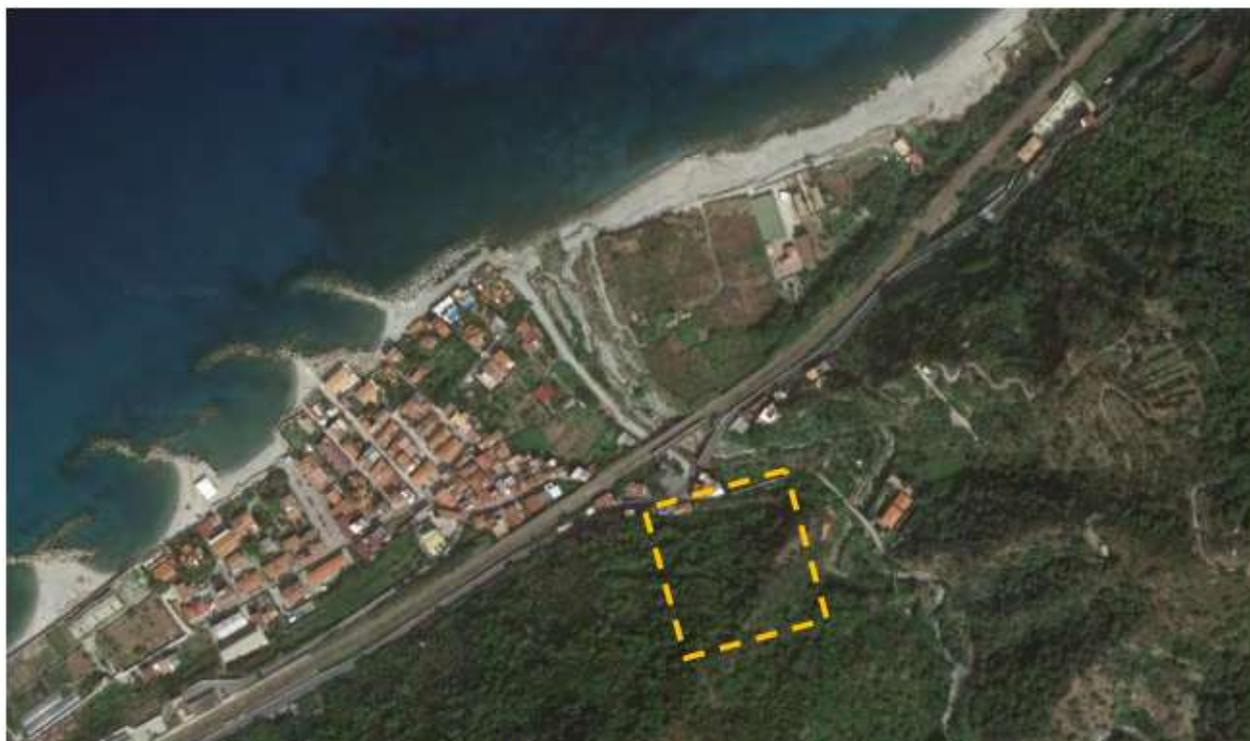


Figura B - Vista aerea del bene pignorato in SCILLA – C.da Favazzina

3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 9 dicembre 2021, il sottoscritto perito, congiuntamente con la Dott. Sergio Labozzetta, Custode Giudiziario nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in agro al Comune di Palizzi, come da verbale di accesso redatto in pari data [18], ma in tale occasione non si riusciva ad accedere, di conseguenza si rinviavano le operazioni a nuova data.

In data 2 febbraio 2022, sempre congiuntamente con il Custode nominato, si eseguiva un secondo sopralluogo [19] presso gli immobili pignorati siti in agro al Comune di Palizzi e in tale occasione si provvedeva a svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili, oltre tutti gli accertamenti in situ ritenuti utili per dare compiutamente seguito ai quesiti formulati dall'Ill. G.Es..

In data 1 marzo 2022, infine, il perito congiuntamente con il Custode, eseguiva il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in agro al Comune di Scilla C.da Favazzina, come da verbale di accesso redatto in pari data [27], in tale occasione trattandosi di terreni liberi e sgomberi, ben visibili dalla viabilità esistente, si provvedeva a svolgere le operazioni di rilievo fotografico non ritenendo utile eseguire rilievi metrici e/o altri accertamenti.

Nel periodo intercorso per il completamento delle operazioni peritali, si è proceduto:

- il 28.10.2021 all'acquisizione della documentazione catastale [da 5 a 8];
- nel mese di febbraio ad una serie di visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palizzi al fine di individuare le pratiche presenti e relative all'immobile di che trattasi;
- il 13.06.2022, a inoltrare richiesta all'Ufficio Urbanistica di Palizzi del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori aggiornato; ricevendo certificato ufficiale il 15.06.2022 [15];
- il 14.06.2022, a inoltrare richiesta di accesso agli atti presso gli uffici Urbanistica del Comune di Palizzi al fine di acquisire ufficialmente copia conforme della documentazione relativa all'immobile oggetto di studio di cui si era accertata la disponibilità; documentazione trasmessa al sottoscritto a mezzo pec il 15.06.2022 [4];
- il 07.07.2022 a inoltrare richiesta all'Ufficio Urbanistica di Scilla del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori aggiornato; ricevendo certificato ufficiale a mezzo pec il 22.07.2022 [24];
- il 20.10.2022 all'esecuzione dell'ispezione ipotecaria [16, 26, 29, 30 e 31] relativa ai beni oggetto di stima ed alle persone esegutate;
- il 27.10.2022, a presentare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali istanza di aggiornamento degli intestatari delle visure catastali con "Dichiarazione di esclusività di

interesse“; richiesta accettata il 04/11/2022 con aggiornamento delle visure catastali [da 9 a 10] degli immobili individuati ai sub. 3 e 4, senza attribuzione di nuovo numero di subalterno.

Occorre precisare che i tempi necessari per la fase di ricerca e successiva acquisizione della documentazione progettuale presente presso gli uffici pubblici, in questo specifico caso, si è notevolmente dilatata a causa delle difficoltà di conoscere gli originali atti esecutivi e autorizzativi e di conseguenza nelle difficoltà riscontrate dai responsabili degli Uffici Tecnici Comunali di poter individuare negli archivi la documentazione richiesta.

4. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato è consegnata la copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente perizia che si riferisce agli immobili:

IMMOBILE 1:

unità immobiliare sito in C.da Limara di Palizzi, individuata al N.C.E.U. nella Zona Censuaria di Palizzi (RC), Foglio di mappa n. 65, particella n. 73, sub. 3 e 4;

IMMOBILE 2:

terreno sito in Scilla, contrada Favazzina, individuato al N.C.T. alle particelle nn. 36 e 37 del Foglio di mappa n. 3 della Zona Censuaria di Scilla (RC).

Documentazione allegata:

- **Allegato 1: Documentazione Fotografica relativa all'IMMOBILE 1 - Palizzi**
 - **Allegato 2: Documentazione Fotografica relativa all'IMMOBILE 2 - Scilla**
 - **Allegato 3: Elaborati Grafici relativi all'IMMOBILE 1 - Palizzi**
 - Elab. n. 3.1: Vista aerea della zona in cui è sito l'IMMOBILE 1 pignorato con individuazione dello stesso;
 - Elab. n. 3.2: Planimetria generale dell'IMMOBILE 1 individuato alla particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
 - Elab. n. 3.3: Pianta dello stato di fatto dell'IMMOBILE 1 individuato ai sub. nn. 3 e 4 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- N.B.:** L'elaborato grafico n. 3.3 rappresenta la pianta dell'immobile così come rilevata in sede di operazioni peritali;
- **Allegato 4: Elaborati Grafici relativi all'IMMOBILE 2 - Scilla**
 - Elab. n. 4.1: Ortofoto dell'area della zona in cui è sito l'IMMOBILE 2;
 - Elab. n. 4.2: Vista aerea con individuazione delle particelle costituenti l'IMMOBILE 2;

➤ **Allegato 5: Documentazione Tecnica dell' IMMOBILE 1 - Palizzi**

- Attestazione di Prestazione Energetica, codice identificativo 8005629000143706, relativa all'immobile individuato al sub. n. 3 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;

➤ **Allegato 6: Fascicolo Documentale**

documentazione relativa al solo IMMOBILE 1 - Palizzi:

- [1] Atto di compravendita del 30/12/1981 stipulato dal Notaio Attilio Castellani, rep. n. 25248 racc. n. 2420, per il terreno sito a Palizzi e individuato al Fg. di mappa n. 65 part. 73; registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 27.01.1982 al n. 1352 e 1235 di form.;
- [2] Nota di trascrizione rep. n. 11307 del 1986 relativa all'atto di divisione in tre parti del terreno individuato al Fg. di mappa n. 65 part. 73 di cui all' Atto di compravendita del 30/12/1981 stipulato dal Notaio Attilio Castellani, rep. n. 25248 racc. n. 2420;
- [3] Autorizzazione prot. n. 14285 del 18.06.1982, rilasciato dall'ANAS per l'istituzione di un accesso carraio al km 56+732 della S.S. 106 Jonica;
- [4] Pratiche di Condono prot. n. 1163 del 01/04/1986, con i seguenti allegati:
 - [4.01] Modello 47/85-A relativo ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione relativa al foglio di mappa n. 65 part. n. 73, posta al piani terra e per una superficie complessiva di mq 73 (Su 73 mq - Snr 0);
 - [4.02] Modello 47/85-R relativo a 1 unità immobiliari ad uso residenziale;
 - [4.03] Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà, a firma del Signor ██████████ relativamente all'inizio dei lavori, maggio 1982, e alla fine degli stessi, giugno 1983;
 - [4.04] Copia del bollettino di avvenuto pagamento degli oneri di Oblazione Abusivismo Edilizio;
 - [4.05] Nulla Osta Paesaggistico Ambientale rilasciato con Decreto n. 580 del 19.03.1990 relativi ai lavori di costruzione parziale realizzati abusivamente;
 - [4.06] Elaborati grafici e relazionali allegati al Nulla Osta Paesistico Ambientale.
- [5] Estratto del foglio di mappa catastale n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [6] Visura storica originale, eseguita al Catasto Terreni, relativa alla particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [7] Visura storica originale (prima della correzione fatta dal CTU), eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 3 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [8] Visura storica originale (prima della correzione fatta dal CTU), eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 4 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [9] Visura storica aggiornata (dopo la correzione fatta dal CTU), eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 3 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [10] Visura storica aggiornata (dopo la correzione fatta dal CTU), eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 4 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [11] Elenco sub relativo alla particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [12] Elaborato Planimetrico relativo alla particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [13] Planimetria catastale relativa al sub. 3 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [14] Planimetria catastale relativa al sub. 4 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;

- [15] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, prot. n. 3334 del 15/06/2022, rilasciato dal Comune di Palizzi;
- [16] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti al catasto fabbricati i sub. nn. 3 e 4 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi;
- [17] Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativo alla tipologia di immobile con destinazione residenziale presente nella zona R1 – "Extraurbana/ZONE RURALI" relativi al I° semestre del 2022;
- [18] Verbale di primo accesso del 09.12.2021;
- [19] Verbale di secondo accesso del 02.02.2022;
- [20] Istanza di aggiornamento degli intestatari delle visure catastali con Dichiarazione di esclusività di interesse 1, presentata presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali;

documentazione relativa al solo IMMOBILE 2 - Scilla:

- [21] Estratto del foglio di mappa catastale n. 3 della zona censuaria di Scilla;
- [22] Visura storica originale, eseguita al Catasto Terreni, relativa alla part. 36 del Foglio di mappa n. 3 della zona censuaria di Scilla;
- [23] Visura storica originale, eseguita al Catasto Terreni, relativa alla part. 37 del Foglio di mappa n. 3 della zona censuaria di Scilla;
- [24] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, prot. n. 74/2022 del 14/07/2022, rilasciato dal Comune di Scilla;
- [25] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto la particella n. 36 del Foglio di mappa n. 3 della zona censuaria di Scilla;
- [26] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto la particella n. 37 del Foglio di mappa n. 3 della zona censuaria di Scilla;
- [27] Verbale di primo accesso del 01.03.2022;
- [28] Estratto VAM per la Provincia di Reggio Calabria, anno 2019, per la Regione Agraria n. 8;

documentazione comune a tutti gli immobili pignorati:

- [29] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il signor ██████████, nato a Reggio Calabria il 30/01/1952, C.F. ██████████;
- [30] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il signor ██████████, nata a Reggio Calabria il 10/04/1953, C.F. ██████████;
- [31] Nota di Trascrizione, Reg. Gen. n. 1775, Reg. Part. n. 143 del 06/02/2015, relativa all'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

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 AL QUESITO DEL MANDATO

La presente relazione si riferisce ai beni immobili costituenti parte del compendio pignorato al Signor [REDACTED] e alla Signora [REDACTED], precisamente la porzione individuata come "UNITÀ NEGOZIALE 1" nell'atto di pignoramento e così individuabile:

IMMOBILE 1:

unità immobiliare con destinazione residenziale, sita in Contrada Limara in agro al Comune di Palizzi (RC),

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Palizzi (RC), Foglio di mappa n. 65, particella n. 73,

- sub. n. 3, categoria A3 - Abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 104 mq, rendita € 298,25;
- sub. n. 4, Lastrico solare;

IMMOBILE 2:

terreno sito in Scilla, contrada Favazzina,

individuato al N.C.T. al Foglio di mappa n. 3 della Zona Censuaria di Scilla (RC), come:

- particella n. 36, qualità Agrumeto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito domenicale € 90,09, reddito agrario € 24,80;
- particella n. 37, qualità Vigneto, classe 4, superficie 2.110 mq, reddito domenicale € 9,81, reddito agrario € 8,72;

che risultano entrambi in ditta:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Vista l'articolazione del quesito posto dal G.Es. e riportato in premessa, al fine di darne esaustiva risposta, si ritiene opportuno suddividerlo nelle sue singole parti sostanziali; inoltre, dovendo trattare due immobili aventi caratteristiche diverse e siti in agro a comuni diversi e lontani tra loro, nei paragrafi che seguiranno, ove ritenuto necessario, si procederà ad un'ulteriore suddivisione per la trattazione singola degli immobili.

5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO

“ verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto deve precisare:

CASO 1: se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

CASO 2: se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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;"

Il sottoscritto perito ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., confermando che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Precisamente è stata presentata:

- in data 04.08.2021 depositata certificazione notarile sostitutiva;
- in data 01.09.2021 depositata integrazione alla certificazione notarile sostitutiva;

Si conferma che le certificazioni notarili sostitutive presentate:

- fanno riferimento ad un atto di acquisto derivativo o originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- su di esse sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Nella documentazione allegata alle certificazioni depositate non era presente:

- l'estratto catastale attuale (visura catastale relativa al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (visura catastale storica relativa al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni);

ma, tale circostanza, non ha impedito, comunque, la corretta individuazione di tutti i beni immobili pignorati e il sottoscritto consulente, al fine di avere una più puntuale identificazione del bene pignorato, ha provveduto ad acquisire:

- Estratto del foglio di mappa catastale n. 65 della zona censuaria di Palizzi [5];

- Visura storica originale, eseguita al Catasto Terreni, relativa alla particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi [6];
- Visura storica originale (prima della correzione fatta dal CTU), eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 3 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi [7];
- Visura storica originale (prima della correzione fatta dal CTU), eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 4 della particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi [8];
- Estratto del foglio di mappa catastale n. 3 della zona censuaria di Scilla [21];
- Visura storica originale, eseguita al Catasto Terreni, relativa alla part. 36 del Foglio di mappa n. 3 della zona censuaria di Scilla [22];
- Visura storica originale, eseguita al Catasto Terreni, relativa alla part. 37 del Foglio di mappa n. 3 della zona censuaria di Scilla [23];

inoltre, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, ha estratto:

- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti al catasto fabbricati i sub. 3 e 4 della particella n. 73 del foglio di mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi [16];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto terreni la particella 36 del foglio di mappa n. 3 della zona censuaria di Scilla [25];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto terreni la particella 37 del foglio di mappa n. 3 della zona censuaria di Scilla [26];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è interessato il Signor [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 30/01/1952 C.F. [REDACTED] [29];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è interessato la Signora [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 10/04/1953, C.F. [REDACTED] [30];

dalle quali emerge che, sui beni oggetto della presente relazione, esistono:

- 1) **Iscrizione del 06/02/2015 – Reg. Part. 143 Reg. Gen. 1775**
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Pubblico Ufficiale Tribunale rep. n. 2529 del 12/12/2014;
- 2) **Trascrizione del 21/07/2021 - Reg. Part. 10216 Reg. Gen. 12181**
Verbale di Pignoramento Immobili – Ufficiale Giudiziale Corte d'Appello di Reggio Calabria rep. n. 926 del 18/06/2021;

5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

“ 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;"

5.2.1 IMMOBILE 1 – in agro al Comune di Palizzi - Fg. n. 65, part. n. 73, sub. nn. 3 e 4 (vedi Allegato 1)

Il bene immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare indipendente ad uso residenziale con corte annessa, ad un solo piano fuori terra più lastrico solare, sito in contrada Limara del Comune di Palizzi (RC) (vedi Allegato 1 - Elab. nn. 1 e 22), comune sito sulla costa Jonica della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

L'edificio, realizzato a metà degli anni '80 [4], copre una superficie lorda pari a circa 90 mq, ha strutture portanti costituite da telai bidirezionali in cemento armato e solaio in latero cemento; ad esso risulta annessa una corte avente superficie complessiva pari a circa 510 mq.

Così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Palizzi [15], la **particella n. 73 del Foglio di mappa n. 65** di Palizzi in cui ricade l'immobile è individuata quale "**Zona omogenea E – Agricola**" e comprende parte del territorio destinato ad uso agricolo-pastorale e ad utilizzazione boschiva; inoltre, su di essa gravano i seguenti vincoli:

- **Paesaggistico per la tutela delle bellezze naturali:** di cui alla L. n. 1497/1939 e 431/85;
- **Sismico;**
- **Idrogeologico.**

Per quel che riguarda la proprietà dei beni pignorati, dalla documentazione risulta che il Signor [REDACTED] e la Signora [REDACTED] hanno acquistato insieme ad altri, la quota di 1/3 di un terreno di maggiore consistenza individuato alla particella n. 73 del Fg. di mappa n. 65 di Palizzi, avente dimensioni complessive pari a 2180 mq, giusto atto di compravendita stipulato dal Notaio Attilio Castellani, rep. n. 25248 racc. n. 2420 del 30.12.1981 [1].

Successivamente, con atto di divisione stipulato dal Notaio Attilio Castellani, rep. n. 55678 del 04.10.1986 [2] i signori [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione dei beni, sono diventati proprietari esclusivi della porzione del terreno, in contrada Spropoli del Comune di Palizzi, località Limara, riportato in N.C.E.U. alla particella n. 73 del Fg. di mappa n. 65 di Palizzi.

Nell'atto di divisione [2] si legge:

"[...] Sulla detta quota di terreno assegnata insiste (ed è pertanto inclusa nella assegnazione) la casa di tipo popolare, della superficie utile di mq. 73 (settantatré) al pianoterra, con soprastante lastrico solare, della consistenza di tre vani e accessori, [...]"

Pertanto, si può concludere che la proprietà del bene oggetto della presente relazione risulta in capo ai debitori eseguiti certamente in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 21.07.2021.

Come già detto, l'immobile pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare ad un piano fuori terra (sub. 3) e lastrico solare (sub. 4) con corte annessa; esso, allo stato attuale, presso il N.C.E.U. risulta così individuato [9 e 10]:

- Sezione urbana di Palizzi;
- Foglio di mappa n. 65;
- Particella n. 73;
- **Sub. 3;**
- Categoria A/3;
- Classe 3;
- Consistenza 5,5 vani;
- Superficie catastale totale 100 mq (Totale escluse aree scoperte 89 mq);
- Rendita 298,25 €;
- Intestatari:
 - [REDACTED] – proprietà 1/2;
 - [REDACTED] – proprietà 1/2;
- Sezione urbana di Palizzi;
- Foglio di mappa n. 65;
- Particella n. 73;
- **Sub. 4;**
- Categoria lastrico solare;
- Intestatari:
 - [REDACTED] – proprietà 1/2;
 - [REDACTED] – proprietà 1/2;

inoltre, esso è confinante:

- a **NORD**: con la particella 206 di altra ditta;
- a **EST**: con particelle 136, 139 e 143 di altre ditte;
- a **SUD**: con S.S. 106 Jonica;
- a **OVEST**: con particella 205 di altra ditta.

Per quel che riguarda le pertinenze o le parti comuni connesse all'immobile in oggetto, si può concludere che:

- lo stesso non ha parti comuni e/o accessori con altri immobili essendo edificio unifamiliare, con accesso diretto ed esclusivo dalla corte esclusiva a sua volta collegata con la SS.106 Jonica, di conseguenza, non risulta esista un condominio e i relativi oneri e/o diritti;
- all'immobile pignorato, individuato ai sub. 3 e 4, risulta annessa una corte destinata a giardino in cui si rileva la presenza di un piccolo locale deposito autonomo.

Come già spiegato, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione unifamiliare che si sviluppa su un unico piano fuori terra più lastrico solare con annessa ampia corte destinata a giardino.

L'intera proprietà, individuata alla part. n. 73, come rilevabile dall'estratto del foglio di mappa n. 65 [5] si estende a partire dalla S.S. 106 Jonica verso la collina retrostante, per una superficie catastale complessiva pari a 600 mq; nella realtà, però, l'accesso alla corte di pertinenza dell'immobile, delimitato da cancello in acciaio, risulta arretrato di circa 15 metri rispetto alla Strada Statale 106, verosimilmente con accordo tra i confinanti per facilitare l'accesso carrabile a tutte le proprietà limitrofe.

L'intera corte, avente andamento acclive, risulta delimitata da muro di recinzione realizzato in mattoni forati e intonacato su entrambe le facce, avente altezza variabile e, in alcuni ampi tratti, completamente collassato (vedi Allegato 1 – Foto da n. 1 a n. 22).

Dal cancello di accesso alla proprietà, attraverso una rampa sterrata di notevole pendenza avente larghezza pari a circa 3,0 m, si raggiunge un primo terrazzamento anch'esso completamente sterrato e in leggera pendenza, verosimilmente destinato a parcheggio, da qui, attraverso una scala esterna in cemento delimitata in sommità da piccolo cancelletto metallico, si raggiunge il secondo ed ultimo terrazzamento, pressoché pianeggiante, in cui è presente l'unità immobiliare individuata ai sub. 3 e 4.

L'edificio consiste in un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra con pianta pressoché quadrata, avente superficie coperta complessiva pari a circa 90 mq; l'accesso è consentito da diverse aperture presenti sui prospetti e limitati all'interno da infissi di legno con ampia porzione vetrata ed esternamente da persiane ad anta cieca anch'esse di legno.

L'unità immobiliare, avente superficie calpestabile complessiva pari a circa 76 mq ed un'altezza interna di 2,90 m, risulta così composta: un ampio locale destinato a salone e cucina, una piccola dispensa, un disimpegno, n. 2 camere e n. 2 bagni; inoltre, allo stato attuale, così come facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (vedi Allegato 1: documentazione fotografica), si presenta in avanzato stato di vetustà: il solaio in latero cemento risulta in più punti sfondellato, la gran parte delle pareti presentano evidenti e distribuite lesioni oltre ad ampi segni di umidità, la gran parte delle opere di finitura (intonaci, piastrelle di rivestimento) sono in fase di distacco e, in alcuni punti collassati.

Per quel che riguarda gli impianti presenti, anch'essi vetusti, solo a titolo informativo si riscontra la presenza di:

- dell'impianto elettrico e d'illuminazione, realizzati sotto traccia e completi di accessori (quadri, placchette e frutti) di non recente realizzazione;

- dell'impianto idrico e di scarico dei servizi (bagni e cucina) interamente realizzati sottotraccia e completi degli accessori; in questo caso, considerato che l'immobile risulta non agibile e disabitato, non è stato possibile accertare se l'immobile fosse collegato a linea fognaria comunale ovvero dotato di pozzo nero di uso esclusivo.

Le facciate dell'edificio complete di intonaco civile presentano evidenti segni di umidità di risalita e distacco delle opere di finitura.

Come già accennato in precedenza, esterno all'immobile, lungo il confine nord della corte, è presente un piccolo corpo di fabbrica con tetto ad una falda, avente superficie coperta pari a circa 7 mq ed altezza media interna pari a 2,0 m, destinato a magazzino.

Esso presenta pareti in muratura di mattoni forati intonacate su entrambe le facce e pareti interne rivestite con piastrelle di ceramica color bianco, il manto di copertura è costituito da lastre ondulate di cemento-amianto poggiate sui muri perimetrali e su una trave centrale in legno; l'unica apertura è rappresentata dall'accesso frontale delimitato da porta in acciaio.

In occasione del sopralluogo (vedi Allegato 1 – Foto da n. 1 a n. 22), l'intera corte esterna destinata a giardino si presentava in stato di completo abbandono con vegetazione infestante che non ha consentito di eseguire un rilievo metrico di dettaglio delle aree esterne.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1 ed agli elaborati grafici in Allegato 3.

L'immobile pignorato ricade nella zona collinare della frazione Spropoli di Palizzi, comune della Città Metropolitana di Reggio Calabria, dista meno di 100 m dalla prima spiaggia utile sul mar Jonio ed ha accesso diretto sulla S.S.106 Jonica al km 56+732, regolarmente autorizzato dall'Ente gestore della viabilità [3]; inoltre è posto a circa 7 km dalla Stazione Ferroviaria di Palizzi, a 10 km da quella di Brancaleone e dista circa 55 km dalla città capoluogo Reggio Calabria.

La zona è relativamente isolata dai centri abitati più vicini (Palizzi e Brancaleone), ma è caratterizzata da un'edilizia privata prevalentemente destinata alla residenza estiva con case isolate uni o plurifamiliari.

Per quel che riguarda i servizi principali (scuole, ufficio postale, farmacia, negozi, ecc.), essi sono per lo più concentrati nelle due piccole cittadine più vicine, Palizzi e Brancaleone, quasi equidistanti dall'immobile.

Infine, dalle verifiche eseguite non risulta che l'immobile pignorato sia in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, il sottoscritto perito ha provveduto alla sua redazione (vedi Allegato 5).

5.2.2 IMMOBILE 2 – in agro al Comune di Scilla - Foglio di mappa n. 3, particelle n. 36 e n. 37 (vedi Allegato 2)

Il bene individuato come Immobile 2 è costituito da un terreno sito in contrada Favazzina del Comune di Scilla, comune posto sulla costa Tirrenica della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

La sua superficie complessiva, così come indicata sulle visure catastali aggiornate [22 e 23], è pari complessivamente a **4.070 mq** e presso il N.C.T., risulta così individuato:

- Sezione urbana di Scilla;
- Foglio di mappa n. 3;
- **Particella n. 36;**
- Qualità Agrumeto;
- Classe 2;
- Superficie 19 are 60 ca;
- Reddito domenicale € 90,09;
- Reddito agrario € 24,80;
- Intestatari:
 - █ – proprietà 1/2;
 - █ – proprietà 1/2;

- Sezione urbana di Scilla;
- Foglio di mappa n. 3;
- **Particella n. 37;**
- Qualità Vigneto;
- Classe 4;
- Superficie 21 are 10 ca;
- Reddito domenicale € 9,81;
- Reddito agrario € 8,72;
- Intestatari:
 - █ – proprietà 1/2;
 - █ – proprietà 1/2;

inoltre, il terreno nel suo complesso è confinante:

- a **NORD**: in parte con viabilità pubblica, in parte con terreno part. n. 25 di altra ditta e, in parte con edifici individuati alle part. 39, 40 e 41 di altra ditta;
- a **OVEST**: con particelle 26, 32, 33, 34 e 35 di altra ditta;
- a **SUD**: con particella 237 di altra ditta;
- a **EST**: con particelle 550, 616, 617, 38 di altra ditta;

Le due sopracitate particelle di terreno possono considerarsi, di fatto, un unico vasto appezzamento ubicato nella zona collinare della contrada Favazzina del Comune di Scilla.

Il terreno, posto quasi a ridosso del Torrente Favazzina, ha una conformazione irregolare ad “L”; il suo fronte principale si sviluppa lungo una strada ad uso pubblico priva di nome che inizia all’incrocio tra la S.S. 18 Tirrenica Inferiore (Km 507+900) e la via Aspromonte della contrada di

Favazzina e si inerpica lungo il costone sino a raggiungere la Centrale Idroelettrica posta più a monte.

Il terreno in oggetto, con la particella n. 36, ha un fronte di circa 40 metri prospiciente la viabilità prima citata, ad una quota di circa 25 m s.l.m.m., poi si sviluppa lungo la collina, con la particella n. 37, con andamento via via più in declivio per circa 100 metri all'interno, raggiungendo la quota di circa 70 m s.l.m.m..

Da quello che è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, il terreno non ha un vero e proprio accesso e lungo la viabilità esistente è delimitato da un muro di altezza pari a circa 120 cm; inoltre, non è stato possibile accertare se gli altri confini risultano delimitati da recinzioni e/o altro.

Così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Scilla [24], le particelle n. 36 e 37 del Foglio di mappa n. 3 di Scilla, in cui ricadono i terreni in oggetto sono così individuata quale “Zona omogenea E – Agricola (Bianca)” così come definito dall’art. 65 della L.R. 19 del 2002 modificato dalla L.R. n. 28/2016 e seguenti la cui utilizzazione è dettata dagli art. 50, 51 e 52 della stessa legge.

Inoltre, su di esse gravano i seguenti vincoli:

- **Paesaggistico** D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- **Sismico** Legge 7/1998 e D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii. Legge 64 del 02/02/1974, Legge n. 1086 del 05/11/1971 e Regolamenti Regionali ad esse collegate e seguenti;
- **“Natura 2000” zona ZPS codice sito IT9350300 denominato “Costa Viola”** Decreto Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 08/08/2014.

In occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 01.03.2022 [27], sul terreno in oggetto non si è rilevata la presenza di edifici, inoltre, fatta eccezione per una piccola fascia nella parte bassa in cui si sono intravisti dei filari di vigna e alcuni agrumi, il terreno si presentava in stato di completo abbandono privo di colture individuabili, con qualche terrazzamento realizzato con muri a secco nella parte bassa e alberature varie e piante infestanti per l’intera sua superficie, tali da impedirne anche una limpida osservazione.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in **Allegato 2** ed agli elaborati grafici in **Allegato 4**.

Il terreno di che trattasi, come già detto, è sito circa al Km 507+900 della S.S. 18 Tirrenica Inferiore (lato sinistro) in Contrada Favazzina del Comune di Scilla a circa 5 chilometri dallo svincolo Scilla sull’Autostrada A2 del Mediterraneo ed a circa 5 chilometri dalla cittadina di Bagnara.

Per quel che riguarda i servizi principali (scuole, ufficio postale, farmacia, negozi, ecc.), sono tutti posti nelle due cittadine di Scilla e Bagnara.

5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

“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;”

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione consistono in una porzione del compendio pignorato al Signor [REDACTED] e alla Signora [REDACTED], precisamente quella individuata come “UNITÀ NEGOZIALE 1” nell'atto di pignoramento e sono così individuate:

➤ IMMOBILE 1:

UBICAZIONE: Palizzi (RC), Contrada Limara, Piano T e primo

DATI CATASTALI: Palizzi, foglio 65, particella 73,
sub. 3, A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Piano T;
sub. 4, L – Lastrico solare, Piano 1;

➤ IMMOBILE 2:

UBICAZIONE: Scilla (RC), contrada Favazzina

DATI CATASTALI: Scilla, foglio 3, particella 36, natura T- Terreno, consistenza 19 are 60 centiare;
Scilla, foglio 3, particella 37, natura T- Terreno, consistenza 21 are 10 centiare;

Si può tranquillamente affermare che le descrizioni dei beni riportate nell'atto di pignoramento identificano univocamente i beni come esistenti.

5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

“ 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 (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;”

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano regolarmente accatastate, inoltre, per quel che riguarda l'immobile 1 sito in Palizzi, esistono presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, le relative planimetrie compilate dall'ing. Giuseppe Fiumanò del 15/10/1985 [13 e 14];

Sempre per quel che riguarda l'Immobile 1, nel corso delle operazioni peritali, dal confronto tra le visure catastali estratte al N.C.E.U. [7 e 8] e quelle estratte dal Catasto Terreni [6] si è

riscontrato che nelle prime venivano riportate nella tabella “intestati” altre ditte oltre ai signori [redacted], in quanto al catasto fabbricati non era stato registrato l’atto di divisione [2] del 1986.

Pertanto, il sottoscritto perito ha ritenuto utile e necessario provvedere, in data 27/10/2022, a presentare all’Agenzia del Entrate Servizi Catastali apposita “**Dichiarazione di Esclusività di Interesse**” al fine di correggere gli intestatari del bene; istanza accolta il 02.11.2022 con pratica n. RC0130902, come emerge dalle visure catastali aggiornate [9 e 10]; tale variazione non ha comportato variazione dell’identificativo dei subalterni.

5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

“Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; accerti, altresì, la conformità dell’attuale destinazione d’uso dell’immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;”

5.5.1 IMMOBILE 1 – in agro al Comune di Palizzi - Fg. n. 65, part. n. 73, sub. nn. 3 e 4 (vedi Allegato 1)

L’immobile in oggetto ricade su un terreno individuato alla particella n. 73 del foglio di mappa n. 65 della sezione censuaria di Palizzi (RC), secondo il Certificato Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Palizzi [15], tale particella è individuata quale “**Zona omogenea E – Agricola**” e comprende parte del territorio destinato ad uso agricolo-pastorale e ad utilizzazione boschiva; inoltre, su di essa gravano i seguenti vincoli:

- **Paesaggistico per la tutela delle bellezze naturali:** di cui alla L. n. 1497/1939 e 431/85;
- **Sismico;**
- **Idrogeologico.**

In linea di massima l’immobile esistente su tale particella non è perfettamente conforme alla destinazione urbanistica accertata, ma il fatto che sia stata presentata apposita pratica di condono edilizio [4] ai sensi della Legge 47/1985 e che si sia già ottenuto anche il Nulla Osta Paesistico Ambientale [4.05] fa sì che l’edificio principale possa essere sanato completando la pratica in essere.

5.5.2 IMMOBILE 2 – in agro al Comune di Scilla - Foglio di mappa n. 3, particelle n. 36 e n. 37 (vedi Allegato 2)

In questo caso, il bene oggetto di pignoramento consiste esclusivamente in un terreno individuato al N.C.T. alle part. 36 e 37 del Fg. n. 3 di Scilla, e secondo il certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Scilla [24], esso ricade in “**Zona omogenea E – Agricola (Bianca)**”; inoltre, su di esse gravano i seguenti vincoli:

- **Paesaggistico** D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- **Sismico** Legge 7/1998 e D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii. Legge 64 del 02/02/1974, Legge n. 1086 del 05/11/1971 e Regolamenti Regionali ad esse collegate e seguenti;

- **“Natura 2000” zona ZPS codice sito IT9350300 denominato “Costa Viola”** Decreto Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 08/08/2014.

Pertanto, si può affermare che lo stato attuale è in linea con l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;”

5.6.1 IMMOBILE 1 – in agro al Comune di Palizzi - Fg. n. 65, part. n. 73, sub. nn. 3 e 4 (vedi Allegato 1)

Per verificare la conformità dell’immobile pignorato al Signor ██████████ e alla Signora ██████████, alle licenze e/o autorizzazioni rilasciate, il sottoscritto perito ha eseguito un’approfondita ed articolata ricerca presso i pubblici uffici, con particolare riguardo all’Ufficio Tecnico del Comune di Palizzi, riuscendo a trovare la pratica in sanatoria [4] con la quale la ditta proprietaria ha avviato l’iter edilizio per la regolarizzazione dell’edificio realizzato in totale assenza di autorizzazioni.

Dallo studio della documentazione a disposizione, il sottoscritto perito ha rilevato che le opere come oggi esistenti sono sostanzialmente conformi agli elaborati allegati alla pratica di condono ancora da concludersi con l’ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria.

In particolare, risulta che siano state pagati gli oneri di oblazione [4.04], pari ad € 877,00, e sia stato ottenuto il Nulla Osta Paesaggistico Ambientale [4.05] addirittura per un edificio a due piani fuori terra.

Mentre, agli atti non risultano presenti:

- Certificato di Idoneità Statica dell’immobile;
- Nulla Osta Idrogeologico;
- Atto Unilaterale d’obbligo relativo agli oneri paesaggistici;

e tale circostanza, comporterà a carico del futuro acquirente l’onere di dover completare la pratica di condono in essere per ottenere il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria.

I costi complessivi necessari per la conclusione dell’intero iter edilizio sino all’ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, a parere dello scrivente, possono essere complessivamente stimati pari a € 5.355,37, come di seguito dettagliati:

- Conclusione tecnica della pratica di condono:
 - a) Ottenimento nulla osta idrogeologico (costi tecnici e oneri) € 2.000,00
 - b) Rilascio e deposito del Certificato di Idoneità Statica dell'immobile € 2.000,00
 - c) Altre pratiche di definizione (istanze, elaborati, ecc. ecc.) € 1.000,00
- Oneri concessori e di urbanizzazione determinati secondo quanto previsto dalla L. 47/85:
 - d) Costo di Costruzione € 355,37
 - e) Oneri di Urbanizzazione (Edificio antecedente al 1985) € 0,00

Situazione del tutto diversa è quella relativa al piccolo edificio presente lungo il confine nord della particella, infatti, nella pratica di condono esistente non si fa alcun riferimento ad esso né è stata riscontrata presso l'ufficio comunale alcuna pratica edilizia autorizzativa, di conseguenza anch'esso risulta realizzato abusivamente.

In questo caso, sia per l'indefinibile tipologia strutturale di costruzione, sia per il fatto che la copertura risulta realizzata in onduline di cemento amianto, a parere dello scrivente, è auspicabile la sua completa demolizione.

I costi necessari per la bonifica del manto di copertura e la demolizione completa delle strutture di questo piccolo vano ed il relativo smaltimento dei rifiuti prodotti, possono essere stimati complessivamente in € 3.000,00.

5.6.2 IMMOBILE 2 – in agro al Comune di Scilla - Foglio di mappa n. 3, part.lle n. 36 e n. 37 (vedi Allegato 2)

Per quel che riguarda quest'immobile, trattandosi esclusivamente di un terreno sul quale, all'atto del sopralluogo, non si riscontrava la presenza di edifici, per esso non risulta necessario dare risposta al punto 6 del quesito.

5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale”

I beni immobili costituenti parte del compendio pignorato al Signor ██████████ e alla Signora ██████████, precisamente la porzione individuata come **“UNITÀ NEGOZIALE 1”** nell'atto di pignoramento rappresentano perfettamente due lotti vendibili autonomamente, sia per caratteristiche proprie sia perché posti in agro a comuni diversi, non risulta necessario procedere alla formazione di ulteriori lotti autonomi.

In conclusione si potrà procedere alla vendita secondo i due lotti di seguito individuati:

LOTTO 1:

unità immobiliare con destinazione residenziale completa di corte esclusiva, sita in Contrada Limara in agro al Comune di Palizzi (RC),

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Palizzi (RC), Foglio di mappa n. 65, particella n. 73,

- sub. n. 3, categoria A3 - Abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 104 mq, rendita € 298,25;
- sub. n. 4, Lastrico solare;

LOTTO 2:

terreno sito in Scilla, contrada Favazzina, individuato al N.C.T. al Foglio di mappa n. 3 della Zona Censuaria di Scilla (RC), come:

- particella n. 36, qualità Agrumeto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito domenicale € 90,09, reddito agrario € 24,80;
- particella n. 37, qualità Vigneto, classe 4, superficie 2.110 mq, reddito domenicale € 9,81, reddito agrario € 8,72.

5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

“ 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 e Comunale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”

I beni immobili oggetto della presente relazione di consulenza risultano in proprietà:

- del Signor ██████████, nato a Reggio Calabria il 30/01/1952 per la quota di 1/2;
 - della Signora ██████████, nata a Reggio Calabria 10/04/1953 per la quota di 1/2;
- entrambi soggetti esecutati.

Alla luce di quanto esposto al punto precedente (vedi §5.7) il sottoscritto perito esprime giudizio di indivisibilità del singolo lotto come sopra indicato.

5.9. RISPOSTA AI PUNTI 9 E 10 DEL QUESITO

“ Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura

esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

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

All'atto dei diversi sopralluoghi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza, gli stessi risultavano liberi e non occupati.

5.10. RISPOSTA AL PUNTO 11 DEL QUESITO

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

5.10.1 IMMOBILE 1 – in agro al Comune di Palizzi - Fg. n. 65, part. n. 73, sub. nn. 3 e 4 (vedi Allegato 1)

Dalla documentazione acquisita in sede di operazioni penali e dalla ricerca esperita presso i pubblici uffici, per l'immobile individuato ai sub. nn. 3 e 4 della particella n. 73 del Foglio di Mappa n. 65 della zona censuaria di Palizzi, in relazione a vincoli e/o oneri gravanti sui beni e che risulteranno opponibili all'acquirente, le risultanze ottenute sono quelle derivanti dalla Destinazione Urbanistica della particella su cui insiste l'edificio, rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palizzi [15], nello specifico:

- **Paesaggistico per la tutela delle bellezze naturali:** di cui alla L. n. 1497/1939 e 431/85;
- **Sismico;**
- **Idrogeologico.**

Per quel che riguarda i vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di unità immobiliare unifamiliare non vi possono essere oneri e/o vincoli di natura condominiale che resteranno a carico del futuro acquirente.

5.10.2 IMMOBILE 2 – in agro al Comune di Scilla - Foglio di mappa n. 3, particelle n. 36 e n. 37 (vedi Allegato 2)

Anche in questo caso, in cui il bene in oggetto è costituito esclusivamente da un appezzamento di terreno, i vincoli e/o oneri gravanti su di esso e che risulteranno opponibili all'acquirente sono quelle derivanti dalla Destinazione Urbanistica [24] relativo alle particelle nn. 36 e 37 del Foglio di Mappa n. 3 del Comune di Scilla, nello specifico:

- **Paesaggistico** D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- **Sismico** Legge 7/1998 e D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii. Legge 64 del 02/02/1974, Legge n. 1086 del 05/11/1971 e Regolamenti Regionali ad esse collegate e seguenti;

- “Natura 2000” zona ZPS codice sito IT9350300 denominato “Costa Viola” Decreto Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 08/08/2014.

5.11. RISPOSTA AL PUNTO 12 DEL QUESITO

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

Per la consistenza degli immobili oggetto della presente relazione di consulenza, ampiamente descritti in precedenza, e per le loro caratteristiche peculiari non risulta ci siano spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ovvero altre spese che possano gravare sul futuro acquirente.

5.12. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO

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

5.12.1 IMMOBILE 1 – in agro al Comune di Palizzi - Fg. n. 65, part. n. 73, sub. nn. 3 e 4 (vedi Allegato 1)

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori e ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito, intende qui utilizzare, per quel che riguarda l'immobile in oggetto, è il cosiddetto procedimento “**sintetico comparativo**” o “**comparativo diretto**”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche simili a quelle in esame.

Nel caso degli immobili commerciali e/o residenziali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato V_v risulterà, pertanto:

$$V_v = S_c \times C_g \times Q$$

essendo:

S_c = superficie commerciale;

C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

Dopo aver così determinato il valore di stima, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Al valore di stima determinato, occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per l'eventuale sanabilità del bene e la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_M = V_v - D$$

essendo:

V_v = valore venale del bene;

D = totale delle spese determinate

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Tornando alla valutazione degli immobili, come già detto, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la **superficie commerciale [Sc]**.

Essa per gli immobili oggetto della presente stima è stata calcolata con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che viene riportato nel seguito, almeno negli stralci d'interesse con la stima in oggetto.

Estratto paragrafo 2.1 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) qualora già assegnati.

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina:

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

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Per la misurazione delle “Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare” si deve considerare:

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

Estratto paragrafo 3 lett. c) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali di servizio, che solitamente vengono omogenizzate alla superficie dell’unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell’allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

- superfici scoperta a giardino e similare:
 - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali;
 - al 2%, per superfici eccedenti tale limite.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze accessorie a servizio dell’unità immobiliare, quali cantine, soffitte e similari va computata come di seguito:

- nella misura del 50%, qualora siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- nella misura del 25%, qualora non siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando le indicazioni estratte dal manuale fornito dall’Agenzia del Territorio e con riferimento al caso oggetto di stima, si ha che la superficie commerciale risulterà pari alla somma:

- della superficie dell’immobile al lordo dei muri interni e perimetrali;
- al 10% della superficie del giardino, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali;
- al 2%, per la superficie del giardino eccedente il limite precedente.

Pertanto, la superficie commerciale dell'IMMOBILE 1 da utilizzare per la determinazione del valore venale del bene in oggetto è così determinata (vedi Allegato 3 – Elab. n. 3):

▪ Immobile residenziale		90,00 mq
▪ Giardino 510 mq	$90 \text{ mq} \times 5 \rightarrow (450 \text{ mq} \times 10\%) =$	45,00 mq
▪ Giardino 510 mq	$510 - 450 \text{ mq} \rightarrow (60 \text{ mq} \times 2\%) =$	<u>1,20 mq</u>
Superficie commerciale totale ~		136 mq

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità – stato [C_1] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C_2].

Mentre il coefficiente C_1 può considerarsi unico per tutte le tipologie di immobile appartenenti allo stesso edificio per qualsivoglia destinazione possiedano perché riferito a fattori estrinseci, per qual che riguarda il fattore C_2 , esso dovrà determinarsi per ogni singola unità immobiliare, fatta eccezione per quelle prive di fattori intrinseci, come nel caso specifico i lastrici solari.

Valutazione del coefficiente età – qualità – stato C_1 :

- Per immobili residenziali:

▪ Edificio di età superiore ai 20 anni	0,97
▪ Edificio di qualità economica	0,95
▪ Appetibilità della zona	0,97
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	<u>1,00</u>
$C_1 =$	0,89

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

▪ Tipologia e stato delle finiture: normali in condizioni vetuste	0,75
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico non in possesso di certificazioni	0,90
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0,85
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>0,80</u>
$C_2 =$	0,46

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione C_g per singolo immobile stimato:

$$C_g = 0,89 \times 0,46 = 0,41$$

STIMA DEL VALORE VENALE DEI BENI

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito della zona d'interesse in cui insiste il bene in oggetto, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati di caratteristiche similari a quelli in esame, si ha:

- civile abitazione unifamiliare: prezzo unitario di mercato compreso tra **550,00 e 850,00 €/mq**;

Prendendo in considerazione il valore medio tra quelli sopra indicati, si ha che il **PROBABILE VALORE VENALE DEI BENI** oggetto di stima è:

$$V_v = S \times C_g \times Q = 136 \text{ mq} \times 0,41 \times 700,00 \text{ €/mq} = 39.032,00 \text{ €}$$

Utilizzando, solo come termine di confronto e di verifica dell'attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al I° semestre del 2022 [17], si ricavano per il Comune di Palizzi, nella zona **"Extraurbana/Zone Rurali"**, individuata con codice di zona R1, per la destinazione **"Residenziale"** e per **"Ville e Villini"** in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene in parte conto dello stato dell'opera), un valore di mercato minimo pari a 375 €/mq ed un valore massimo di 520 €/mq.

Considerato che l'edificio oggetto di valutazione si trova in pessimo stato di conservazione, si può ragionevolmente utilizzare il valore minimo, pari a 375,00 €/mq che, per la superficie commerciale lorda pari a mq 136, fornisce una quotazione di mercato pari a **€ 51.000,00**.

Tale valore, seppur all'apparenza non confrontabile con quello ricavato in fase di stima, deriva da un valore minimo dell'O.M.I che, comunque, si riferisce almeno a condizioni di abitabilità dei locali, circostanza che nel caso in oggetto, come rilevabile dalla documentazione fotografica, non può certamente prendersi in considerazione.

In generale, come già anticipato, al valore venale di stima ottenuto occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per la regolarizzazione tecnico-amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Nel caso in oggetto, per tutto quanto esposto in precedenza, al valore venale stimato per l'unità immobiliare in oggetto, occorre detrarre esclusivamente le spese necessarie per l'ottenimento del P.d.C. in sanatoria e per i lavori necessari alla demolizione del corpo abusivo, come determinate al paragrafo §5.6 che precede:

In conclusione, il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile al bene oggetto della presente stima e individuato come **IMMOBILE 1** può considerarsi pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO} \quad V_M = V_V - D = (39.032,00 - 8.355,30) \text{ €} \approx \text{€ } 30.700,00$$

5.12.2 IMMOBILE 2 – in agro al Comune di Scilla - Foglio di mappa n. 3, part. n. 36 e n. 37 (vedi Allegato 2)

L'immobile in questione, come già chiaramente identificato e descritto nei paragrafi che precedono, consta in un terreno agricolo di forma irregolare, con andamento acclive e senza un coltura prevalente che, allo stato attuale, si presenta in stato di completo abbandono.

Esso ha superficie catastale complessiva pari a mq 4.070 [22 e 23], i confini non sono tutti ben individuabili e al suo interno non è presente alcun fabbricato.

La destinazione urbanistica del lotto nel vigente P.R.G., così come riportato nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica [24], è zona “Zona omogenea E – Agricola (Bianca)”; inoltre, su di esse gravano i seguenti vincoli:

- **Paesaggistico** D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- **Sismico** Legge 7/1998 e D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii. Legge 64 del 02/02/1974, Legge n. 1086 del 05/11/1971 e Regolamenti Regionali ad esse collegate e seguenti;
- **“Natura 2000” zona ZPS codice sito IT9350300 denominato “Costa Viola”** Decreto Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 08/08/2014.

e le relative NTA, all’art. 93, chiariscono quali siano gli indici ed i vincoli per l’edificazione in tali zone, da considerarsi pressoché nulle.

Considerato che, allo stato attuale, non è ipotizzabile per esso la suscettibilità ad essere urbanizzato, né su di esso insiste una coltivazione o coltura di rilievo che possa influire sulla stima del possibile valore venale del bene, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi (non risulta ci siano stati atti di compravendita di recente per beni simili), il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare come dato di partenza “i valori agricoli medi” fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Reggio Calabria per l’anno 2019, e tener conto nella determinazione del valore di mercato della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene.

Il terreno, per come catastalmente identificato, ha una parte della sua superficie pari a 1.960 mq in qualità Agrumeto e l’altra, pari a 2.110 mq, in qualità Vigneto.

Dall'esame del quadro d'insieme dei valori agricoli medi, per la Regione Agraria n. 8 [28] ove ricade il terreno oggetto di stima e facendo riferimento al tipo di coltura indicata catastalmente, risultano i seguenti valori:

Agrumeto	€ 62.000,00 ad ettaro → 6,20 €/mq
Vigneto	€ 30.000,00 ad ettaro → 3,00 €/mq

Il sottoscritto perito, però, ritiene che tali valori vadano congruentemente bilanciati in base a fattori positivi e negativi, precisamente:

DIMINUITI per i seguenti motivi:

- a) la coltura realmente presente sull'appezzamento di terreno oggetto di stima non è certamente quella indicata catastalmente;
- b) il terreno si trova in stato di abbandono;

AUMENTATI per i seguenti motivi:

- c) nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità, il valore agricolo medio viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (lett. d) comma 2 art. 45 del D.P.R. 327/2001);
- d) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo c), il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare che la triplicazione del V.A.M. è normalmente applicata anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno e ciò perché il ricorso all'applicazione dei valori agricoli medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità, ma nelle normali contrattazioni di compravendita il reale valore di mercato di un terreno agricolo è comunque sempre ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

In definitiva, alla luce di quanto sin qui esposto, valendo tutte le considerazioni fatte, il sottoscritto ritiene sia congruente fare riferimento ai valori agricoli medi riferibili alle colture indicate catastalmente, seppur non reali, e applicare un incremento pari a un fattore 2 (inferiore all'aumento dell'indennità di esproprio).

Ne consegue un valore di mercato per l'**IMMOBILE 2** pari a:

$$V_M = (2 \times 6,20 \text{ €/mq} \times 1.960 \text{ mq}) + (2 \times 3,00 \text{ €/mq} \times 2.110 \text{ mq}) \approx \text{€ } 37.000,00 \text{ €}.$$

5.13. RISPOSTA AL PUNTO 14 DEL QUESITO

“Determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.”

5.13.1 IMMOBILE 1 – in agro al Comune di Palizzi - Fg. n. 65, part. n. 73, sub. nn. 3 e 4 (vedi Allegato 1)

Si ritiene opportuno precisare che la zona in cui si trova l'immobile in oggetto è caratterizzato da un'elevata presenza turistica nella stagione estiva e, invece, la quasi totale assenza di popolazione, anche residente, nelle altre stagioni; tale circostanza rende quasi impossibile offrire un attendibile canone di locazione annuale per tali tipologie di immobile; in ogni caso, il sottoscritto, al fine di dare compiuto seguito al quesito posto dall'Ill.mo G.Es., ha cercato di avvalsi delle scarse quotazioni di alcuni immobili con destinazione residenziale fornite da agenzie specializzate del settore.

In linea di principio, nel mercato immobiliare si utilizza quale parametro di riferimento la “Superficie utile lorda Su” cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne ed al lordo delle tramezzature divisorie interne, opportunamente omogeneizzata per computare le eventuali pertinenze esclusive con i medesimi criteri sopra esposti per il calcolo della superficie commerciale.

Le indagini effettuate hanno portato ad un valore di locazione mensile, per immobili simili a destinazione residenziale e nella zona in cui è sito quello in oggetto, che si attesta intorno ai 2,00 €/mq.

Pertanto, si stima un possibile canone complessivo annuo pari a:

$$\text{Valore di Locazione} = 250,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.000,00 \text{ €/annui}$$

si ritiene, comunque, doveroso ribadire che lo stato attuale dell'immobile non consente alcun tipo di abitabilità e, di conseguenza, nessuna possibilità di fitto anche temporaneo e/o stagionale.

5.13.2 IMMOBILE 2 – in agro al Comune di Scilla - Foglio di mappa n. 3, particelle n. 36 e n. 37 (vedi Allegato 2)

Trattandosi di un terreno come meglio descritto nei paragrafi che precedono, per tale tipologia di immobile, non si ritiene possibile prevedere un canone di locazione.

6. CONCLUSIONI

In questa relazione di consulenza si è preso in considerazione una porzione del compendio pignorato così come individuato nell'atto di pignoramento nei confronti del Signor [REDACTED] e della Signora [REDACTED], cercando di dare compiutamente seguito ai quesiti posti e a quanto richiesto dall'Illustrissimo G.Es. nel mandato conferito.

Gli immobili pignorati risultano oggi così individuati e stimati:

IMMOBILE 1:

unità immobiliare con destinazione residenziale, sita in Contrada Limara in agro al Comune di Palizzi (RC),

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Palizzi (RC), Foglio di mappa n. 65, particella n. 73,

- sub. n. 3, categoria A3 - Abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 104 mq, rendita € 298,25;

- sub. n. 4, Lastrico solare;

Il cui probabile valore commerciale è stato stimato pari a € 30.700,00.

IMMOBILE 2:

terreno sito in Scilla, contrada Favazzina,

individuato al N.C.T. al Foglio di mappa n. 3 della Zona Censuaria di Scilla (RC), come:

- **particella n. 36, qualità Agrumeto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito domenicale € 90,09, reddito agrario € 24,80;**

- **particella n. 37, qualità Vigneto, classe 4, superficie 2.110 mq, reddito domenicale € 9,81, reddito agrario € 8,72;**

Il cui probabile valore commerciale è stato stimato pari a € 37.000,00.

Reggio Calabria, 14 novembre 2022

il Perito

dott. ing. Francesco Fasci
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- Allegato 1:** Documentazione fotografica relativa all'IMMOBILE 1 - Palizzi
- Allegato 2:** Documentazione fotografica relativa all'IMMOBILE 2 - Scilla
- Allegato 3:** Elaborati grafici relativi all'IMMOBILE 1 - Palizzi
- Allegato 4:** Elaborati grafici relativi all'IMMOBILE 2 - Scilla
- Allegato 5:** Documentazione Tecnica dell'IMMOBILE 1 - Palizzi
- Allegato 6:** Fascicolo Documentale

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 76/2021

CREDITORE PROCEDENTE

████████████████████

DEBITORE ESECUTATO

████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA N. 3

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE 1

IMMOBILE PIGNORATO sub. n. 3 e 4, part. n. 73, fg. n. 65 – Palizzi (RC)



Foto 1 – Cancello di accesso



Foto 2 – Rampa di accesso



Foto 3 – Muro di recinzione crollato



Foto 4 – Primo terrazzamento



Foto 5 – Scala e cancello per accesso secondo terrazzamento



Foto 6 – Accesso principale all'immobile



Foto 7 - Prospetto posteriore



Foto 8 - Prospetto Nord



Foto 9 - Prospetto Nord



Foto 10 - Prospetto Sud



Foto 11 - Ambiente Salone Cucina



Foto 12 - Ambiente Salone Cucina



Foto 13 - Vista cucina disimpegno



Foto 14 - Ambiente Camera



Foto 15 – Vista solaio camera



Foto 16 - Ambiente Camera



Foto 17 – Bagno camera



Foto 18 - Bagno



Foto 19 – Ambiente camera



Foto 20 – Ambiente Camera



Foto 19 – Deposito Esterno



Foto 20 – Deposito Esterno



Foto 21 – Deposito esterno



Foto 21 – Aree esterne



Foto 22 – Aree esterne

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 76/2021

CREDITORE PROCEDENTE

██████████

DEBITORE ESECUTATO

██████████

RELAZIONE DI CONSULENZA N. 3

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE 2

IMMOBILE PIGNORATO

Terreno alle particelle nn. 36 e 37 - Fg. n. 3 Scilla (RC)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 76/2021

CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORE ESECUTATO



RELAZIONE DI CONSULENZA N. 3

ALLEGATO 3
ELABORATI GRAFICI
IMMOBILE 1



Cod.progetto: C.107.21
 Redatto: FF
 scala: -----
 data: NOV. 2022

Titolo Elaborato:

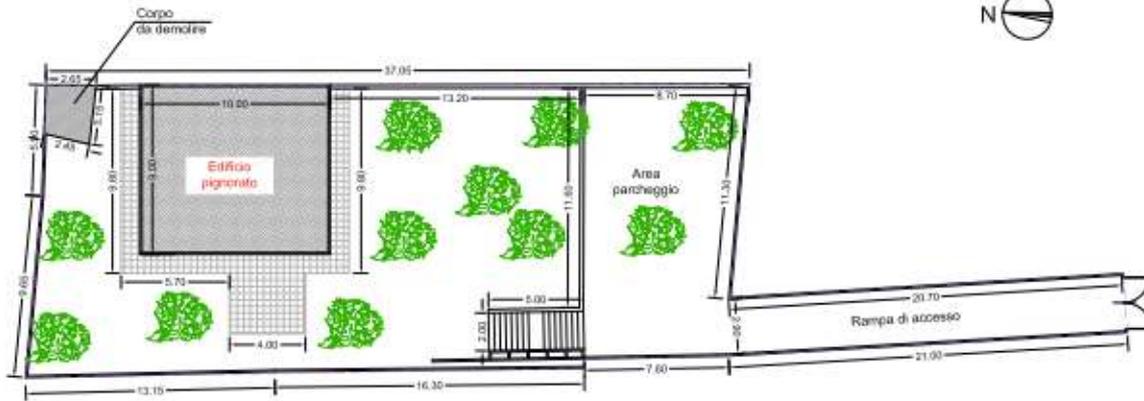
IMMOBILE 1 - part. n. 73 Foglio n.65 di PALIZZI (RC)
VISTA AEREA

Nr.:

3.1

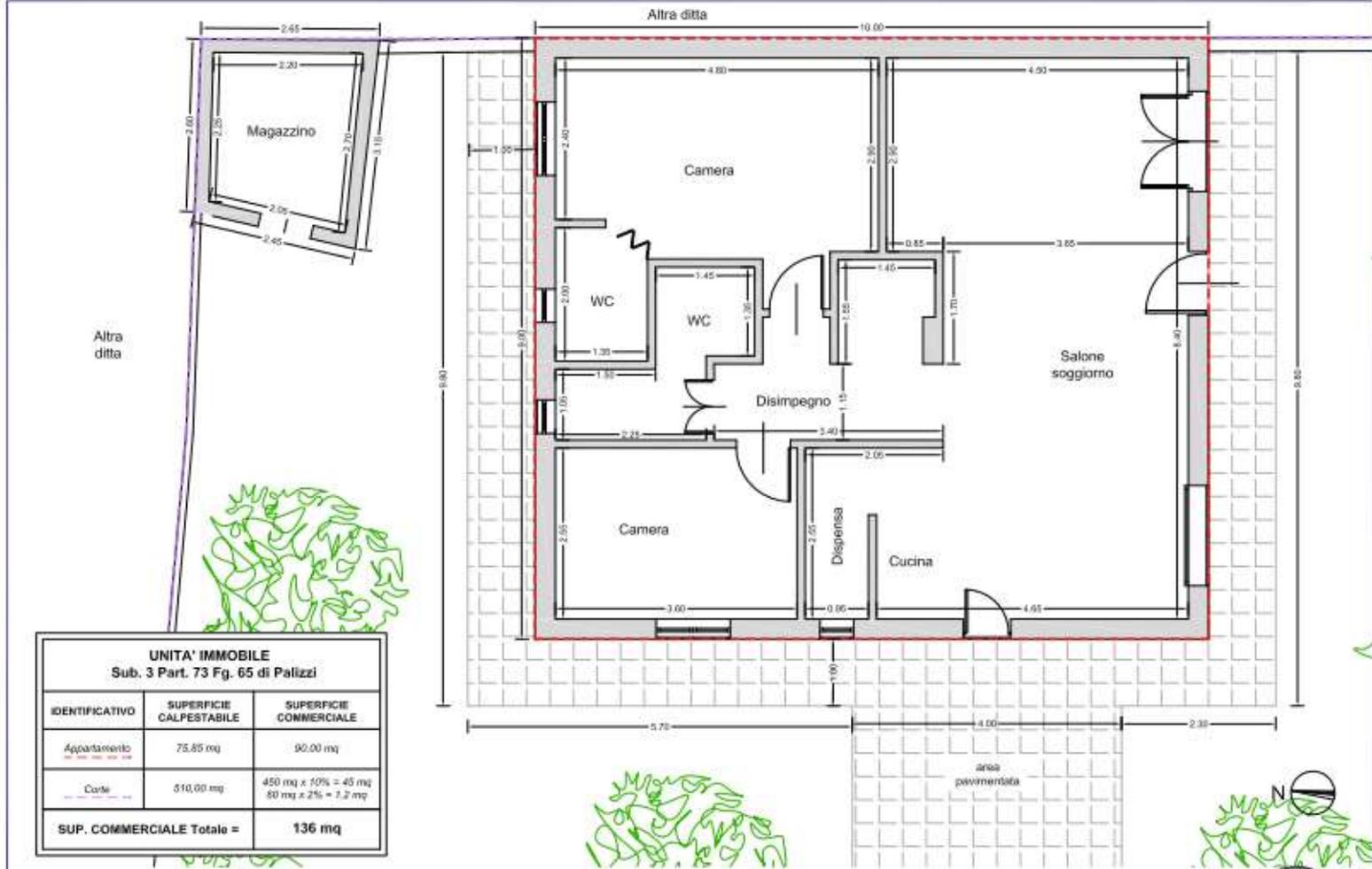
Tecnico:





S.S. 106 JONICA

Cod. progetto:	data:	Titolo Elaborato:	N°:	Fascicolo:
C.107.21	1 / 200		3.2	
Revisione:	data:	IMMOBILE 1 - part. n. 73 Foglio n.65 di PALIZZI (RC) PLANIMETRIA GENERALE		
FF	NOV. 2022			



UNITA' IMMOBILE Sub. 3 Part. 73 Fg. 65 di Palizzi		
IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	75,85 mq	90,00 mq
Corte	510,00 mq	450 mq x 10% = 45 mq 80 mq x 2% = 1,6 mq
SUP. COMMERCIALE Totale =		136 mq

Cod. progetto:	scad.	Titolo Edizionale	N°	Revisione:
C.107.21	1:50			
Prodotto:	data:			
FF	NOV. 2022			

IMMOBILE 1 - sub. 3 part. n. 73 Foglio n.65 di PALIZZI (RC)
PIANTA

3.3



TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 76/2021

CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORE ESECUTATO



RELAZIONE DI CONSULENZA N. 3

ALLEGATO 4
ELABORATI GRAFICI
IMMOBILE 2



Cod.progetto:		C.107.21		Titolo Elaborato:		IMMOBILE 1 - part. n. 73 Foglio n.65 di PALIZZI (RC)		Nr.:		2.1			
Redatto:		FF		scala:		-----		Mare TIRRENO		Torre di FAVAZZINA		Torre di FAVAZZINA	
				data:		NOV. 2022		S.S. 809		S.S. 809		Centrale Idroelettrica	
								IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO		36		37	



Cod.progetto:	estate	Foglio 3/Urbanom.	IMMOBILE 1 - part. nn. 36 e 37 Foglio n.3 di SCILLA(RC) INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE DELLE PARTICELLE SU VISTA AEREA	No.	Fotomet.	
C.107.21	1 : 1.000					
Reviso:	data:					
FF	NOV. 2022				4.2	