



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

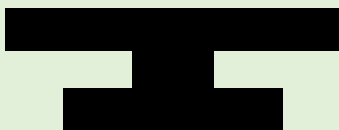
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott. Francesco Maria Antonio Buggè**

Procedimento n° 22/2023 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



Custode Giudiziario: Avv. Giuseppina Costantino

C.T.U.: Arch. Marco Carbone

Arch. Marco Carbone

Studio Tecnico di Architettura e Consulenza

Sede legale via Cantaffio 4/G – Reggio Calabria

tel. 388.6922839

E-mail: arch.marcocarbone@libero.it - P.E.C.: mcarbone@oappc-rc.it



OGGETTO:

- Procedura Es. immobiliare n. 22/2023 R.G.Es.
- Creditore Procedente: [REDACTED]
- Debitore: [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Carbone, con studio professionale in Reggio Calabria, via Cantaffio n. 4/G, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al N° 1826 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Reggio Calabria al n. 414, nominato C.T.U., per il procedimento Civile indicato in epigrafe giusto decreto del 05/06/2023, dall'illustrissimo G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè.

Pertanto, venivano posti al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al



dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

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



superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Il giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;*
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il*



sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

– segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

Sopralluogo

Per l'adempimento del mandato affidatogli, il sottoscritto CTU ha iniziato, in via preliminare, l'esame degli atti prodotti dalle parti al fine di poter predisporre il lavoro e rispondere in modo esaustivo ai quesiti postigli.

Pertanto, si è proceduto con l'acquisire ulteriore documentazione presso Enti e/o Uffici competenti ed infine, con comunicazione a mezzo raccomandata A/R da parte del Custode Giudiziario si informavano le parti dell'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 05/07/2023 alle ore 15.30 e seguenti, presso i beni pignorati siti nel Comune di Condofuri (RC), identificati in Catasto Terreni, Comune di Condofuri (RC), foglio n. 68, particelle nn. 104, 107, 121, 127,131.

In tale occasione, oltre al sottoscritto CTU arch. Marco Carbone ed all'avv. Giuseppina Costantino, nella qualità di Custode Giudiziario, era presente per la parte eseguita il sig. [REDACTED].

Dopo aver dato lettura dei quesiti, si è proceduto ad una accurata ispezione dei luoghi, il sopralluogo veniva integrato da una serie di fotografie.

Tutte le operazioni peritali di rilievo appena descritte sono avvenute alla contestuale presenza dell'avv. Giuseppina Costantino n.q. di Custode Giudiziario e del convenuto per parte eseguita, le stesse sono proseguite regolarmente e senza impedimenti, per come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo (**All. 1**).

Alle ore 16.30 le operazioni peritali e di sopralluogo venivano sospese ed il relativo verbale veniva chiuso e sottoscritto da tutte le parti a vario titolo intervenute.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa - Preliminarmente alle operazioni tecniche, al fine di identificare gli immobili oggetto della presente relazione di C.T.U., il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, tutto quanto necessario per verificare se gli immobili eseguiti avessero un'esatta identificazione catastale con relativi estratti di mappa e visure (**All. 3 e 4**).

Ed ancora, oltre che all'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria), il sottoscritto ha effettuato opportuno accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Condofuri, per reperire ulteriore documentazione ovvero apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. 6**).

Esaminata e confrontata la documentazione sopra citata, si è proceduto all'elaborazione ed allo sviluppo di quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Pertanto, il sottoscritto è nelle condizioni di poter relazionare intorno ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, specificando che, le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto, saranno utilizzate nei limiti necessari per adempiere all'incarico stesso e secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n. 178 del 31/07/2008.

RISPOSTA AI QUESITI

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

depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato gli atti presenti nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, ha verificato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si rappresenta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo, in cui viene certificato che nel ventennio preso in esame alla data del 12/04/2023, relativamente al compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione nn. 7229/5309 del 12/04/2023, nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/03/2023, n. di repertorio 533, emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Reggio Calabria, a favore di: [REDACTED];

contro: [REDACTED].

Si rappresenta altresì, che nella medesima certificazione notarile in atti, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano correttamente indicati.

Inoltre, come previsto dal mandato conferitogli, lo scrivente ha preliminarmente ottenuto la necessaria documentazione presso gli Uffici e/o Enti competenti, per l'esatta identificazione dei beni pignorati e più precisamente:

Visure storiche (All. 3);

Estratti di mappa (All. 4);

Ispezione Ipotecaria (All. 5)

Infine, le iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono le seguenti:

Trascrizione del 12/04/2023 nn. R.P. 5309 - R.G. 7229.

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

Trattasi di compendio immobiliare con destinazione agricola ubicato nel Comune di Condofuri in Provincia di Reggio Calabria composto dei seguenti terreni:
proprietà per 1000/1000

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
68	107	AGRUMETO	2	0	15	0
68	121	SEMIN ARBOR	2	0	9	50
68	127	PASCOLO	1	0	7	50

proprietà 1/2

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
68	104	SEMINATIVO	2	0	37	20
68	131	PASCOLO	1	0	9	70

La zona di appartenenza dei terreni oggetto di pignoramento è un contesto per lo più agricolo, nonostante la vicinanza di alcuni fabbricati destinati ad abitazioni stagionali ovvero seconde case. La zona è priva di servizi primari.

*Consulenza Tecnica d'Ufficio**Tribunale di Reggio Calabria- Sez. Esecuz. Immobiliari - Procedimento n. 22/2023 R.G.Es.*

Per ciò che concerne il compendio immobiliare composto dalle particelle nn. 107, 121 e 127 del foglio di mappa n. 68 con qualità catastale rispettivamente di agrumeto, seminativo arborato e pascolo, detti terreni, risultano tutti confinanti e senza recinzioni divisorie tra loro, invece, confini longitudinali sono realizzati da muretti in cls. Nonostante la destinazione catastale, si rappresenta che, alla data del sopralluogo, gli stessi si presentavano incolti ed in cattivo stato manutentivo. La giacitura risulta pressoché pianeggiante, si segnala la possibilità di accesso di eventuali mezzi agricoli dalla stradina sterrata che costeggia il lato est della fiumara Agrifa. Non risulta presente alcun impianto di irrigazione. Infine, si segnala la presenza diffusa di piante ed erbe infestanti e pochi alberi per lo più spontanei.



Terreni di piena proprietà F. 68, P.lle 107,121,127

Per quanto riguarda i restanti terreni identificati in Catasto Terreni alle particelle nn. 104 e 131 del foglio di mappa n. 68, si rappresenta che l'accesso risulta difficoltoso inquanto trattasi di lotti interclusi, per come evidenziato in mappa. Gli stessi, nonostante siano catastalmente classificati rispettivamente, seminativo e pascolo, invero risultano in parte piantumati agrumeto, non ancora produttivo alla data del sopralluogo.

In questo caso la giacitura del terreno risulta acclive con una pendenza tra il 10 e il 15% circa, in particolare in queste aree sono stati realizzati dei terrazzamenti allo scopo di rendere più agevole la coltivazione oltre che per mitigare l'erosione superficiale causata dalle piogge. E' presente un sistema di irrigazione a goccia realizzato con tubi in polietilene.



Terreni proprietà 1/2 - F. 68, P.lle 104,131

Il terreno di tutte le particelle oggetto di esecuzione, risulta comunque lavorabile, di medio impasto, mediamente permeabile e con una discreta fertilità. Il clima della zona è tipicamente mediterraneo temperato-mite, con temperatura media annua di 16°-18°, con massime estive di 30-34° e minime invernali che raramente scendono sotto i 6°. La stagione più piovosa dura 7,0 mesi, dal 15 settembre al 15 aprile. Il mese con il maggiore numero di giorni piovosi a Condofuri Marina è dicembre, con in media 11 giorni di almeno 1 millimetro di precipitazioni.

La stagione più asciutta dura cinque mesi, dal 15 aprile al 15 settembre. Il mese con il minor numero di giorni piovosi è luglio, con in media 1,5 giorni di almeno 1 millimetro di precipitazioni.

Per ciò che concerne l'attestato di certificazione energetica, non essendoci sui terreni in oggetto alcun fabbricato, ancorché rurale, si rappresenta che i beni oggetto di

esecuzione sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

- QUESITO N° 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;

Il sottoscritto C.T.U., dopo la verifica dei beni, acquisita in sede di sopralluogo e successivo confronto con l'opportuna documentazione reperita presso gli Uffici e/o Enti competenti, rileva quanto segue.

Gli immobili, vengono indicati all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare con la seguente descrizione:

- quota di 1000/1000 del bene immobile sito in Condofuri (RC), censito al N.C.T. al Foglio 68, Mappa 107, Qualità agrumeto, Classe 2, superficie 1.500 m2, reddito dominicale Euro 71,66 Lire 138.750, reddito agrario Euro 20,53 Lire 39.750;**
- quota di 1000/1000 del bene immobile sito in Condofuri (RC), censito al N.C.T. al Foglio 68, Mappa 121, Qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie 950 m2, reddito dominicale Euro 4,91 Lire 9.500, reddito agrario Euro 1,23 Lire 2.375;**
- quota di 1000/1000 del bene immobile sito in Condofuri (RC), censito al N.C.T. al Foglio 68, Mappa 127, Qualità pascolo, Classe 1, superficie 750 m2, reddito dominicale Euro 0,46 Lire 900, reddito agrario Euro 0,19 Lire 375;**
- quota di 1/2 del bene immobile sito in Condofuri (RC), censito al N.C.T. al Foglio 68, Mappa 104, Qualità seminativo, Classe 2, superficie 3.720 m2, reddito dominicale Euro 15,37 Lire 29.760, reddito agrario Euro 4,80 Lire 9.300;**
- quota di 1/2 del bene immobile sito in Condofuri (RC), censito al N.C.T. al Foglio 68, Mappa 131, Qualità pascolo, Classe 1, superficie 970 m2, reddito dominicale Euro 0,60 Lire 1.164, reddito agrario Euro 0,25 Lire 485.**



I dati indicati nel pignoramento, hanno permesso sia l'univoca individuazione dell'immobile, sia la ricostruzione storico catastale.

- QUESITO N° 4 - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo, si è rilevata una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi all'attualità e la documentazione catastale presente in atti. Pertanto, non si ritiene necessario un aggiornamento catastale.

- QUESITO N° 5 - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per come certificato dal Comune di Condofuri (RC), giusto opportuno Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 14938 del 28/11/2024 (**All. 6**), si evince che i beni pignorati rientrano nella **Zona Omogenea di tipo "E" (agricola)** soggetta a fascia di rispetto corsi d'acqua.

- QUESITO N° 6 – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.

46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Trattandosi di terreni agricoli, ricadenti in zona "E" (agricola), si conferma che gli stessi sono conformi a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico (PRG) approvato con D.D.G. n. 8121 del 28/06/2006.

- QUESITO N° 7 – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Si segnala un erroneo diritto di usufrutto per ciò che concerne gli immobili identificati in Catasto Fabbricati al foglio 68, p.lle. nn 107, 121 e 127, ma che gli stessi, invero, sono tutti in testa [REDACTED], per come riportato nella Certificazione Notarile presente in atti, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo.

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

Allo stato attuale, dagli atti di causa, non risultano spese fisse di gestione e manutenzione.

- QUESITO N° 9 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Analizzate le caratteristiche dei terreni, le loro dimensioni, unitamente alla difficoltà di accesso degli stessi, si ritiene non opportuna una divisione.

Ciò non di meno, lo scrivente C.T.U. ritiene che il compendio immobiliare identificato alle particelle 107, 121 e 127, sia vendibile anche per singole particelle, da sempre autonome ovvero già frazionate. Per ciò che concerne le particelle pignorate pro quota (f.68 p.lle. 104 e 131), considerando che entrambe, di fatto, costituiscono un'unica unità colturale e tenuto conto delle caratteristiche fisiche, dimensioni e pendenze del terreno, nonché l'interclusione degli stessi, si ritiene che una eventuale divisione, oltre ai relativi costi, comprometterebbe la funzionalità colturale stessa degli immobili in oggetto con conseguente depauperamento economico.

- QUESITO N° 10 – dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il compendio immobiliare costituito dalle particelle nn. 107, 121 e 127 di esclusiva proprietà della parte eseguita e pignorato per intero, non necessita di divisione in singoli lotti.

Per ciò che concerne gli immobili eseguiti pro quota al 50% ovvero le particelle 104 e 131 del foglio di mappa n. 68, come già anticipato precedentemente, si ritiene che una eventuale divisione, anche in considerazione dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078, viste le caratteristiche del fondo, gli accessi, nonché i



costi relativi agli aspetti legati alla disponibilità idrica che comporterebbero ulteriori spese per realizzazione di eventuali nuove condotte indipendenti e/o saracinesche da poter essere azionate senza creare servitù di passaggio ecc., unitamente ai costi e competenze tecniche relativi a frazionamenti e nuovi accatastamenti, comprometterebbe la funzionalità colturale effettiva dei terreni con conseguente eccessivo depauperamento economico. Pertanto lo scrivente è di parere che sia dal punto di vista colturale che da quello economico, i due terreni pignorati pro quota non siano comodamente divisibili.

- QUESITO N° 11 – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Alla data del sopralluogo, gli immobili non risultano occupati.

Non risultano altresì, contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano occupati da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

- QUESITO N° 13 – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque,

risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da vincoli artistici o storici ed inoltre, sugli stessi, non insistono diritti demaniali. Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente **(All. 6)**, gli immobili in oggetto risultano soggetti soltanto a fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

- QUESITO N° 14 – determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Trattandosi di terreni con destinazione "agricola" necessariamente si dovranno considerare i Valori Agricoli Medi (VAM) più recenti, forniti dall'Agenzia delle Entrate, segnatamente alla Regione Agraria di riferimento, che nel caso che ci interessa (Comune di Condofuri) risulta essere la n. 10 **(All.7)**.

Ciò non di meno, al fine di individuare un congruo valore economico di mercato, la stima che si adotterà sarà calcolata considerando le superfici delle colture che insistono sul fondo, il loro stato vegetativo, nonché le caratteristiche intrinseche e estrinseche dei singoli appezzamenti ed infine la comparazione dei prezzi di compravendita per beni simili sul mercato di riferimento, "stima sintetica comparativa".

Va altresì aggiunto, che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini, in quanto valore previsionale

medio, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale compravendita dipendente da fattori temporali soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Quindi, considerato che si tratta di terreni agricoli ubicati in agro del Comune Condofuri (RC) e, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai terreni in questione, con particolare riguardo alla morfologia dei luoghi ed alla coltura in atto, è possibile attribuire a detti terreni la coltura predominante che nel caso di specie è assimilabile a “seminativo arborato” relativamente alle particelle 107, 121 e 127 ed “agrumeto” per quanto concerne le particelle 104 e 131.

Considerato il prezzo medio di mercato, rilevato da indagini dirette, nonché quello attribuito dalla quotazione dei valori agricoli medi della provincia di Reggio Calabria VAM 2021 (vedi ALL. n. 7), per i terreni in esame, possono essere assunti i seguenti valori di riferimento:

- seminativo arborato 8.850,00 €/Ha (0.885 €/mq)
- agrumeto 55.000,00 €/Ha (5,50 €/mq)

Per quanto riguarda la coltura “agrumeto” il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Città Metropolitana di Reggio Calabria per l’anno 2021, in quanto detti valori di riferimento, risultano coerenti al mercato attuale anche considerando le dovute correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, ovvero, giacitura; viabilità interna; recinzioni; distanza dalla via principale di accesso; vincoli inibitori ecc.

Mentre per quanto riguarda la coltura “seminativo arborato” ovvero per le particelle 107, 121 e 127, il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato solitamente per i seguenti motivi: a) che l’area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett.d) del D.P.R. n°327/2001; **b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.**

Per quanto attiene al motivo b), il sottoscritto ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; poiché in questo caso, la giacitura pianeggiante, l’accesso diretto sulla strada sterrata carrabile laterale alla fiumara Agrifa, quindi le potenzialità produttive del lotto stesso,



consentono di poter attribuire un valore di mercato comunque superiore a quello previsto dalla citate tabelle VAM.

In definitiva considerando la coltura a “seminativo arborato” per le particelle 107, 121 e 127, si ottiene un valore a mq pari a: €/mq 2,65.

Pertanto avremo:

Foglio	P.Illa	Coltura assegnata	Sup. mq	Prezzo/mq	Valore
68	107	Seminativo arborato	1500	€ 2,65	€ 3.975,00
68	121	Seminativo arborato	950	€ 2,65	€ 2.517,50
68	127	Seminativo arborato	750	€ 2,65	€ 1.987,50
TOTALE €			€ 8.480,00		

Diconsi Euro ottomile quattrocentottanta/00

Foglio	P.Illa	Coltura assegnata	Sup. mq	Prezzo/mq	Valore
68	104	agrumeto	3720	€ 5,50	€ 20.460,00
68	131	agrumeto	970	€ 5,50	€ 5.335,00
TOTALE €			€ 25.795,00		

Per quanto riguarda le particelle 104 e 131 la quota di proprietà di parte esecutata è pari ad 1/2, pertanto avremo: € 25.795,00 / 2 = € 12.897,50

Diconsi Euro Dodicimilaottocentonovantasette/50

Conclusioni e Congedo C.T.U.

Ne consegue che il valore di mercato del compendio immobiliare pignorato in agro del Comune di Condofuri (RC), risulta complessivamente:

a) Terreno identificato al Foglio 68, p.lla 107, (proprietà 1/1)	€ 3.975,00
b) Terreno identificato al Foglio 68, p.lla 121, (proprietà 1/1)	€ 2.517,50
c) Terreno identificato al Foglio 68, p.lla 127, (proprietà 1/1)	€ 1.987,50
d) Terreno identificato al Foglio 68, p.lla 104, (proprietà 1/2)	€ 10.230,00
e) Terreno identificato al Foglio 68, p.lla 131, (proprietà 1/2)	€ 2.767,50
Totale	€ 21.477,50

(diconsi Euro Ventunomilaquattrocentosettantasette/50)

Con quanto espresso e con l'auspicio di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto, ringrazia l'Ill.mo Giudice Es. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori approfondimenti.

La presente relazione è composta da 20 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati.

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 Verbale di sopralluogo di Custode e CTU;
- Allegato 2 Documentazione Fotografica;
- Allegato 3 Visure storiche per immobile;
- Allegato 4 Estratto di Mappa;
- Allegato 5 Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 6 Certificato di Destinazione Urbanistica del Terreno;
- Allegato 7 Tabella ufficiale RC-VAM valore agricolo medio ;

Reggio Calabria 20/12/2024

In fede
Architetto Marco Carbone

