

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO CALABRIA  
PRIMA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Reggio Calabria Dott. Stefano Cantone, Sezione Civile.

Premesso:

- che nella causa rubricata al n. XX/XXXX il sig. Giudice Dott. Stefano Cantone il XX.XX.XXXX, ha nominato il sottoscritto **Geom. Flora Alberto** iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Calabria al n. 2120, con studio tecnico in Reggio Calabria, via Arangea n. 120, **quale esperto nel presente procedimento per la stima dei beni immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;**

- che, in data XX.XX.XXXX, il sottoscritto CTU, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito, prendendo l'impegno di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

*ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

2

*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 10 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.

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in 13 forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

- che sempre in data XX.XX.XXXX, veniva stabilito come data di consegna della relazione Peritale il XX.XX.XXXX;

- che il giorno XX.XX.XXXX, l'avv. XXXXXX XXXXX, quale Custode Giudiziario, comunicava al sottoscritto il giorno del sopralluogo, fissando l'inizio delle operazioni peritali al 13.02.2025, alle ore 15.00, presso i luoghi di causa siti nel Comune di XXXXXX XXXXX XXXXX, Contrada XXXXXXXX.

In data XX.XX.XXXX, alle ore 15.00, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza, oltre del sottoscritto CTU, dell'Avv. XXXXXXX XXXXX, e del signor XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX.

Con successivo lavoro da tavolo, il sottoscritto ha compilato la presente relazione di consulenza, che sottopone al signor Giudice.

#### RISPOSTE AI QUESITI

##### QUESITO 1

*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 ha provveduto a consultare l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), al fine di verificare il certificato Ipotecario ventennale già versato in atti; da questa verifica, si è potuto accertare l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che di seguito si riportano, e che riguardano l'immobile pignorato:

- Atto Pubblico per Notaio XXXXX XXXXX XXXXXXXX del XX.XX.XXXX, rep. XXXXX, al n. XXXX del Registro Generale ed al n. XXXX del Registro Particolare, a favore XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX XXXXX



XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, e contro XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXX XXXXX il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXX XXXXX il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX XXXXX XXXXXX il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. L'immobile nella sua consistenza era un terreno di mq 16700, identificato catastalmente al foglio di mappa XX particella XX.

Successivamente la particella XX è stata frazionata in due parti, particella XXX e particella XXX. La particella XXX è divenuta in un primo momento particella XXX (con atto di aggiornamento catastale del XXXX pratica n. XXXX.X/XXXX), con il quale veniva accatastato l'immobile esecutato.

- Atto Pubblico per Notaio XXXXX XXXXX XXXXXX

del XX.XX.XXXX, rep. XXXXX, trascritto al n. XXXXX del Registro Generale ed al n. XXXXX del Registro Particolare, a favore XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXX XXXXX (RC) il XX.XX.XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, e contro XXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX XXXXX XXXXXX il 05.11.1955, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX. L'immobile a cui si fa riferimento era identificato catastalmente al foglio di mappa XX particella XXX.

successivamente con variazione per modifica di identificativo del XX/XX/XXXX Pratica n. XXXXXXXXX (XXXXX.X/XXXX), lo stesso immobile veniva rinominato particella XXX.

- Ipoteca legale a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n. XXX, iscritta il XX.XX.XXXX al n. XXXX del registro generale, e al n. XXXX del registro particolare; capitale Euro XXX.XXX,XX, tasso di interesse annuo 8,4%, totale Euro XXX.XXX,XX; Atto del XX.XX.XXXX, repertorio n. XXXX/XX, a favore XXXXXXXX XXX X.X.X. con sede in XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXX XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1.

- Ipoteca su concessione amministrativa e ipoteche della riscossione, iscritta il XX.XX.XXXX al n. XXXXXX del registro generale, e al n. XXXX del registro particolare; capitale Euro XX.XXX,XX, totale Euro XX.XXX,XX; repertorio Atto n. XXXX/XXXX del XX.XX.XXXX, a favore XXXXXXXX XXX X.X.X. con sede a XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXX XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il XX.XX.XXXX al n. XXXXX del registro generale e al n. XXXX del registro particolare, Tribunale di XXXXXX XXXXXXXX del XX.XX.XXXX, rep.

XXXX/XXXX, a favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXX XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX XXXXX XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il XX.XX.XXXX al n. XXXXXX del registro generale e al n. XXXXXX del registro particolare, XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX del XX.XX.XXXX, rep. XXXX/XXXX, a favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXX XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX XXXXX XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1.

## QUESITO 2

*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;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di XXXXXXX XXXXX XXXXX, contrada XXXXXXX; esso si costituisce di una unità immobiliare, destinata ad allevamento di bestiame, costituita da un piano terreno e una porzione di piano seminterrato. L'accesso all'immobile avviene attraverso una strada interpodereale, che diramandosi dalla via XXXXXXX (stradina che si collega alla strada provinciale), permette di giungere al bene pignorato.



## INQUADRAMENTO GENERALE



## PROSPETTIVA DALL'IMMOBILE DALLA STRADELLA INTERPODERALE DI ACCESSO



**L'immobile è censito catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria (ex catasto) nel Comune di XXXXXXX XXXXX Salvo, foglio di mappa XX, particella XXX;** (Contrada XXXXXXXX piano terra e seminterrato) categoria catastale D/7 (*fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività*



*industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), con una rendita catastale di Euro 5.253,92.

9

L'utilizzo dell'intera struttura era quello destinato al ricovero per l'allevamento di bovini ovini e suini, e per la produzione di latte. Alla data odierna, all'interno della struttura, non è presente alcun capo di bestiame, né è stato desunto altro tipo di attività in essere. La struttura è per gran parte costituita da porzioni di immobili parzialmente diroccati, e privi di copertura, con evidenti lesioni strutturali.

Percorrendo la stradina interpoderale, ed avvicinandosi all'edificio, si ha subito la percezione che l'immobile sia da molto tempo inutilizzato; in prossimità dell'inizio della costruzione è presente un ampio spazio che veniva utilizzato per la raccolta del letame del bestiame, per poi periodicamente essere smaltito; in adiacenza di tale struttura, è presente il primo corpo di fabbrica, costituito da una stalla, di forma rettangolare, di 330,00 mq di superficie calpestabile, realizzata in muratura con copertura in lamiera coibentata, posa in opera su una struttura in ferro. L'ingresso alla stalla avviene mediante una porta scorrevole di circa 3 metri.

Nella parte retrostante della stalla, è realizzata un'altra porzione di immobile, destinata all'allevamento degli ovini. Essa si costituisce da due livelli (di mq 390 ciascuno): il primo (piano terra), dov'era ricoverato il bestiame, e il secondo, corrispondente per dimensioni planimetriche al primo, ma posto ad un livello inferiore (piano seminterrato). La particolarità di questa struttura è quella di avere un solaio realizzato da blocchi in cemento prefabbricati del tipo grigliato, che permettevano ai liquami di depositarsi al piano inferiore, facendo rimanere il bestiame in un ambiente asciutto. Questa porzione si trova in pessimo stato di conservazione, con evidenti crolli e cedimenti del solaio e dei muri che delimitavano le zone di ricovero del bestiame. Da questa zona anzi descritta, si giunge ad ulteriori due vani, un tempo destinati ad ospitare gli operatori, durante le notti in concomitanza del parto del bestiame; esse oggi sono inagibili con evidenti segni di lesioni strutturali; inoltre si è potuto constatare che la copertura, in corrispondenza di detti vani, è del tipo eternit, altamente cancerogeno.

Proseguendo verso nord, (dopo la stalla), è presente un vano adibito a rimessa per automezzi, con la copertura fatiscente e parzialmente mancante, di mq 49,50.

Proseguendo ancora, si incontra quel che resta il locale fienile, degli ulteriori locali deposito per le attrezzature, del vano preparazione del latte, vano lavorazione latte, servizio igienico, sala parto, tutti ambienti inagibili, parzialmente demoliti ed inutilizzabili senza un'importante opera edile. La superficie rilevata per questa porzione di immobile è di mq 288,00.

Successivamente, sempre in direzione nord, si incontra un'area che un tempo era il box per il bestiame bovino, completamente privo di copertura, con la sola e parziale presenza della struttura in ferro, arrugginita e in pessimo stato di conservazione; detta area occupa una superficie di mq 288,00.

In ultimo, si trova un locale, un tempo utilizzato per il bestiame ovino, costituito dalla sola copertura in lamiera coibentata, posata in opera su struttura in ferro di mq 170,00.

10

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti né impianti tecnologici, né collegamenti alle utenze pubbliche per l'approvvigionamento idrico ed elettrico né collegamenti di scarico fognario.

#### VISTA AEREA CON INDICAZIONE DEI CONFINI DI PROPRIETA'

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; DI XXXXXXXXXX propr. per 1/4;

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; FU XXXXXXXXXX propr. per 1/4;

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (RC) il XX/XX/XXXX, propr. per 1/6;

XXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (RC) il XX/XX/XXXX propr. per 1/6;

XXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (RC) il XX/XX/XXXX propr. per 1/6;

PROPR. XXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (RC) il XX/XX/XXXX

X XXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (RC) il XX/XX/XXXX

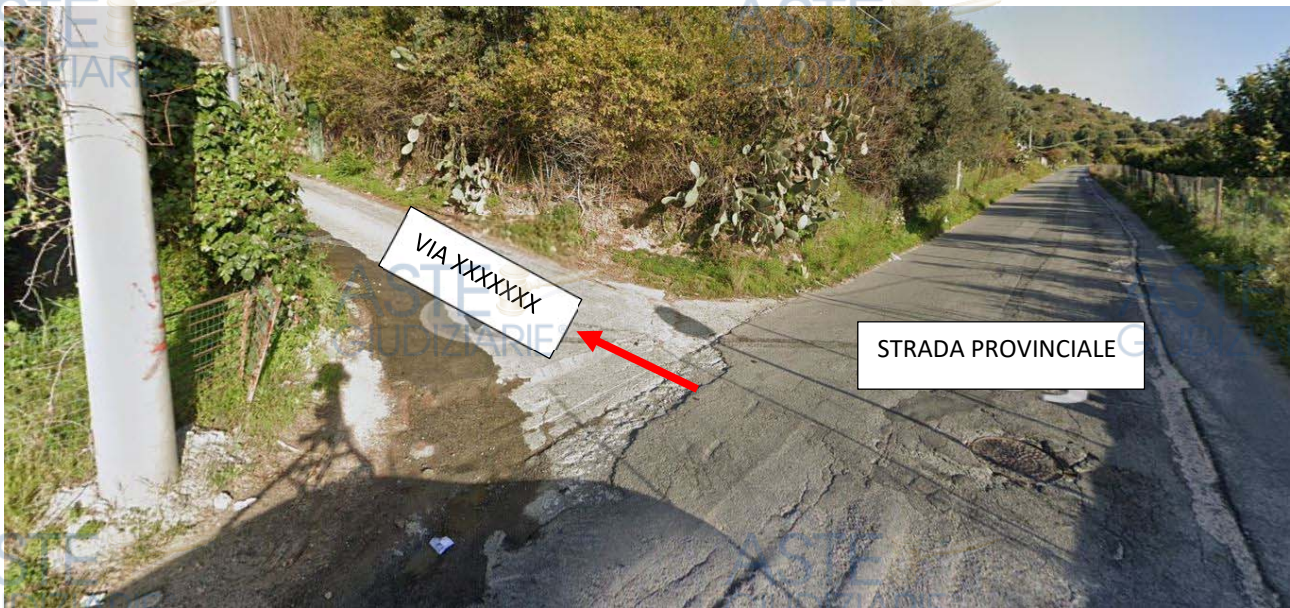


STRADELLA INTERPODERALE

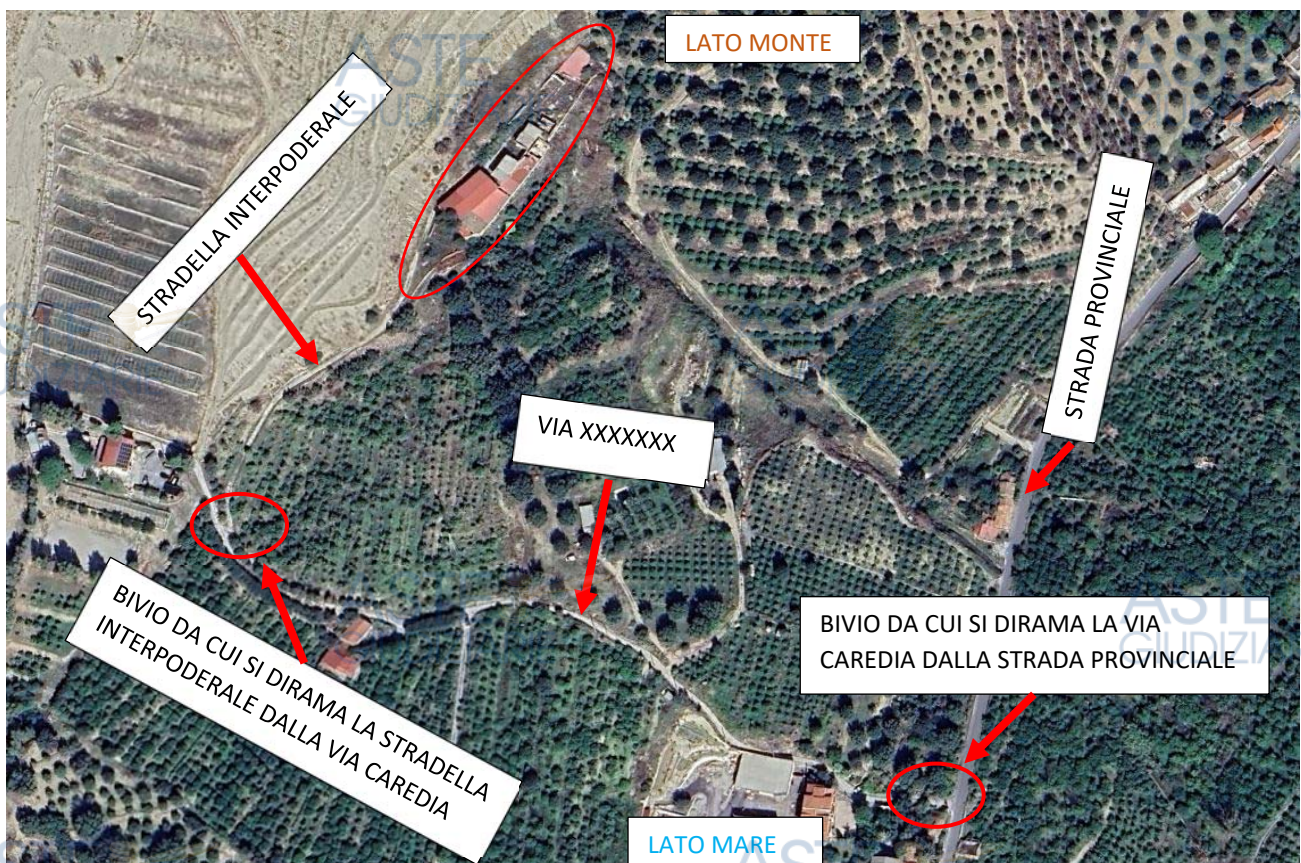
XXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (RC) il XX/XX/XXXX

Il contesto offerto dalla zona in cui si trova l'immobile è prettamente periferico e rurale, di tipo agricolo, con ampie zone dedicate alle coltivazioni, soprattutto con piante di ulivo ed agrumi e con pochissimi edifici abitativi. La strada pubblica è percorribile, asfaltata, ed in buono stato di manutenzione fino all'ingresso della via XXXXXXXX.





Questa strada, che diramandosi dalla Strada Provinciale permette l'accesso alla stradina interpodereale che giunge all'immobile in parola, è realizzata in cemento; la stradella interpodereale è invece in terra battuta.



Percorrendo la Strada Provinciale verso sud (lato mare, quindi verso il centro abitato del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX) per circa 3,5 Km, si giunge allo svincolo della Superstrada Ionica XXX, da cui è possibile arrivare al centro della città di Reggio Calabria percorrendo la suddetta Statale per circa 33 Km, in direzione Reggio centro. L'immobile dista 3,5 Km dalla farmacia più vicina e da alcuni negozi al dettaglio di prima necessità



(mini market, fruttivendolo, tabaccheria, bar, ecc.); inoltre a circa 4 Km, è presente il centro urbano del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, esso non risulta presente in Atti. Il sottoscritto, avendo rilevato la mancanza di impianti tecnologici all'interno dell'immobile, la mancanza di un qualunque impianto termico, impianto elettrico, impianto idrico, infissi esterni, nonché per le condizioni di parziale demolizione dell'intera struttura, non ha potuto procedere alla sua redazione.

### QUESITO 3

*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;*

I dati indicato nel pignoramento recitano testualmente:

*"Piena proprietà dell'immobile individuato al catasto fabbricati del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXXX località contrada XXXXXXXX piano T. S1 Categoria D07 Rendita Euro 5253,92."*

Il sottoscritto ritiene che **i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene**. Nello specifico si vogliono evidenziare due aspetti:

- 1) La mancanza del numero civico, dovuto probabilmente alla caratteristica del contesto in cui sorge l'immobile, che risulta isolato e lontano da altri edifici, e proprio per questo mancante di una corretta ed ancora più precisa individuazione toponomastica.
- 2) La categoria catastale che risulta in atti, con la relativa sua rendita, appare incoerente con lo stato dei luoghi; infatti così come descritto nella risposta al quesito 2, buona parte dell'immobile è allo stato fatiscente, parzialmente crollato ed inagibile, per cui non si giustifica una classificazione catastale che produca una rendita così alta; per questo si è ritenuto opportuno redigere un adeguato atto di aggiornamento catastale per rappresentare la situazione reale, così come descritta (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del XX/XX/XXXX Pratica Docfa n. XXXXXXXXXX in atti dal XX/XX/XXXXX VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA D/7 A UNITA' COLLABENTE, n. XXXXX.X/XXXXX).



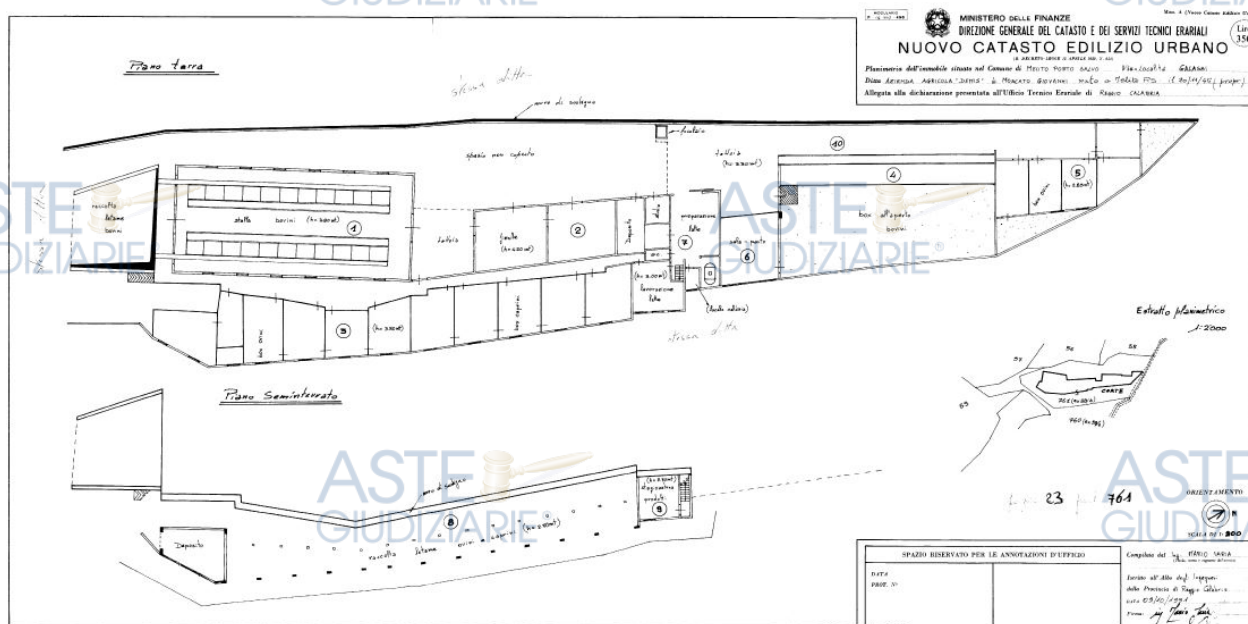
#### QUESITO 4

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;

Si è potuto accertare che l'immobile in questione risulta accatastato, con relativa planimetria, con dati identificativi chiari ed univoci (foglio di mappa, particella), che permettono, allo stato attuale, di potersi riferire con certezza all'oggetto della esecuzione immobiliare. Si sono comunque riscontrate delle difformità tra quanto accatastato e lo stato dei luoghi che, come detto alla risposta al quesito 3, di seguito si riporta:

La categoria catastale che risulta in atti, con la relativa sua rendita, appare incoerente con lo stato dei luoghi; infatti così come descritto nella risposta al quesito 2, buona parte dell'immobile è allo stato fatiscente, parzialmente crollato ed inagibile, per cui non si giustifica una classificazione catastale che produca una rendita così alta; per questo si ritiene opportuno redigere un adeguato atto di aggiornamento catastale per rappresentare la situazione reale, così come descritta.

#### STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



Anche la distribuzione interna degli ambienti, rilevata dal sopralluogo effettuato il XX febbraio c.a., è differente rispetto a quanto riportato nell'attuale planimetria catastale. Per ultimo si è potuto verificare che la planimetria presente in Atti presso l'Agenzia delle Entrate, non è rilasciabile in un fattore di scala corretto; tale circostanza comporta l'impossibilità di poterne verificare la corretta geometria (dimensioni e superfici). Questa situazione, con tutta probabilità, è dovuta al fatto che all'epoca dell'accatastamento (1991) era

consentito presentare gli Atti di aggiornamento catastale con planimetrie fuori formato. Quando l'Agenzia delle Entrate ha iniziato il processo di meccanizzazione e informatizzazione della banca dati cartacea, ha dovuto procedere ad eseguire degli adattamenti dei formati, riducendoli a quelli acquisibili, generando così dei fattori di scala non utilizzabili.

#### QUESITO 5

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

avendo il sottoscritto proceduto ad effettuare una ricerca presso l'Ufficio tecnico Comunale di XXXXXX XXXXX XXXXX, ed avendo richiesto il certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, in base al *Piano Regolatore Generale dello stesso Comune, e le relative N.T.A. approvate con decreto del Dirigente Generale con Deliberazione n. 6030 del 08.05.2003*, attesta, che l'intera particella 318 del foglio di mappa 23 del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXX, ricade in zona territoriale omogenea di tipo "E" (Agricola). Inoltre, la particella in questione risulta assoggettata al vincolo Sismico ed al vincolo Paesaggistico Ambientale, ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii..

#### QUESITO 6

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

Per poter rispondere al quesito, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso una serie di Uffici Pubblici, al fine di recuperare la documentazione presente negli Archivi, per ricostruire la storia del fabbricato, e poter dare risposte certe e documentate.

Il primo riferimento autorizzativo del fabbricato, è stato reperito presso il Comune di XXXXXX XXXXX XXXXX. Nello specifico, l'unico Atto Comunale esistente che riguarda l'immobile in questione, è emerso dalla consultazione dei Registri, dove è rubricato il Verbale n. XXX della Commissione Edilizia riunitasi in data XX.XX.XXXX, la quale esprimeva, in riguardo all'opera da sanare ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, Parere Favorevole, a condizione che venisse chiarita la questione dei terreni in fitto ai fini della loro quota parte in rapporto alla volumetria del fabbricato oggetto di sanatoria. Questo vuol dire che, l'opera edilizia in oggetto, era stata giudicata sanabile, ma con una condizione, quella che il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX avrebbe dovuto dimostrare di possedere ulteriori terreni circostanti, che potessero considerarsi pertinenza del fabbricato ai fini del calcolo della volumetria da sanare, al fine di eseguire una cessione della cubatura. Infatti, la volumetria che può essere autorizzata nella costruzione di un edificio, a prescindere se il terreno sia di natura edificabile, agricola, industriale, ecc., è direttamente proporzionale alla superficie del terreno posseduto, per cui più terreno si possiede e più volumetria si può realizzare (o sanare come in questo caso specifico). Al Comune di XXXXXX XXXXX XXXXX, non è stata reperita alcuna documentazione inerente questa richiesta, che avrebbe portato all'inizio dell'iter di definizione del Procedimento edilizio, e al rilascio del relativo provvedimento conclusivo (Permesso di Costruire in Sanatoria). Al Comune di XXXXXX, non risulta nessuna integrazione documentale, nessun tipo di provvedimento conclusivo, né l'ulteriore certificato di Agibilità dell'edificio.

Si presume quindi che l'iter procedurale sia rimasto fermo al solo parere favorevole condizionato. Questo però non è sufficiente per considerare l'opera regolare, in quanto non sono presenti, oltre alla questione dei terreni di pertinenza per il calcolo della volumetria, degli elementi fondamentali, come tutto l'aspetto che riguarda la staticità dell'edificio, le planimetrie, le relazioni, la scheda urbanistica, i pagamenti dell'oblazione, la dichiarazione di rispondenza dell'opera da cui risulti che non è contrasto con lo strumento urbanistico adottato sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda, ed altri ancora. Inoltre, come da certificato rilasciato dall'Ufficio tecnico Comunale di XXXXXX XXXXX XXXXX, si evince che l'intera particella catastale è assoggettato al vincolo Paesaggistico Ambientale, ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii., necessitando di idoneo Nulla Osta.

Il terreno identificato con la particella XXX, dove sorge il manufatto, risulta di mq 5930 complessivi; nel certificato di destinazione urbanistica, per prima cosa viene attestato che le costruzioni ammesse sono "abitazioni rurali" e "fabbricati accessori"; ulteriori costruzioni di tipo turistico ecocompatibile e industrie di prima trasformazione del prodotto agricolo, solo su parere del Consiglio Comunale. La stalla per il ricovero per l'allevamento di bovini ovini e suini, e per la produzione di latte non può ricomprendersi in tali categorie. Considerando l'indice di edificabilità massimo pari a 0,07 mc/mq, si sviluppa un volume potenziale edificatoria di mc 415,10, che distribuito su un'altezza media di 4 m, dà la possibilità di generare una edificazione non superiore a 103,70 mq, lontanissimo dall'attuale superficie edificata (di cui parte, come



prima descritto, attualmente crollata) di mq 1515. Per questo motivo la Commissione Edilizia del Comune di XXXXXX XXXXX XXXXX, nel XXXX richiese la disponibilità di ulteriori terreni.

16

Ulteriore verifica per evidenziare ed accertare la sanabilità della costruzione, è stata fatta per individuare l'epoca di costruzione del fabbricato (informazione importante, in quanto se l'edificio fosse stato realizzato prima del 1967, (data di introduzione dell'obbligo del rilascio della licenza edilizia), si sarebbe potuta considerare sanabile. E' stata fatta questa ricerca consultando una ripresa aerea storica e da quest'ultima, richiesta ed ottenuta all'Istituto Geografico Militare, si evince, nonostante la nitidezza delle immagini non siano eccellenti, che alla data delle riprese aeree (1983) l'immobile non era realizzato.



Alla luce di quanto finora detto, e così come certificato dal Comune di XXXXXX XXXXX XXXXX, non risultano agli atti ulteriore documentazione, né rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, né la relativa Agibilità, per cui l'immobile è privo di titolo autorizzativo e di conseguenza abusivo e secondo l'attuale e vigente normativa, non sanabile.

QUESITO 7

*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;*

Il debitore pignorato risulta proprietario per l'intero dell'intero immobile, e non risultano gravami da censo, livello o uso civico.

QUESITO 8

*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;*

Per quanto riguarda le spese condominiali, si precisa che l'intero fabbricato, essendo costituito da un'unica unità immobiliare, allo stato fatiscente, inagibile e non utilizzabile, non deve costituirsi in condominio, e non ha spese di gestione.

QUESITO 9

*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;*

Si ritiene che, trattandosi di un'unica unità immobiliare, e riferendosi ad un'unica entità edilizia, si debba procedere a vendere l'immobile senza suddivisioni in lotti.

QUESITO 10

*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;*

L'immobile è pignorato per intero.

#### QUESITO 11

*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;*

L'immobile risulta dato in affitto alla XXX. XXXX. XXXXXXXXXXXX, s.r.l., con sede in XXXXXX XXXXX XXXXX, via dei XXXXX n. XX, P.I. XXXXXXXXXXXX, iscritta alla CCIAA di Reggio Calabria al n. Rea XXXXXX, con Legale rappresentante sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXX XXXXX il XX.XX.XXXX e residente in via dei XXXXX n. XX.

Il contratto, registrato il XX.XX.XXXX al n. XXXX, prevede la durata di anni venticinque a partire dal XX.XX.XXXX, e fino al XX.XX.XXXX.

Quindi il debitore esecutato, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXX XXXXX il XX.XX.XXXX, corrisponde al legale rappresentante della società che detiene in affitto l'immobile.

#### QUESITO 12

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



### QUESITO 13

*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;*

Non risultano sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non risultano l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Per quanto riguarda i vincoli sulla attitudine edificatoria si riporta quanto esposto al QUESITO 6: l'area su cui sorge il fabbricato, è assoggettato dai seguenti vincoli inibitori: Vincolo Paesaggistico Ambientale, ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii., necessitando di idoneo Nulla Osta.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

### QUESITO 14

*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.*

|                                                                                                                               |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Superficie Lorda del costruito (allo stato diruto)                                                                            | mq 1515,00 |
| Superficie piano seminterrato                                                                                                 | mq 535,00  |
| Superficie Corte di pertinenza                                                                                                | mq 4415,00 |
| Superficie Commerciale (superficie lorda + 1/3 piano seminterrato + 5% Corte di pertinenza, quindi mq 1515 + mq 179 + mq 221) | mq 1915,00 |

Per stabilire il più probabile valore di mercato al mq dell'immobile in oggetto, si è proceduto a svolgere un'indagine al fine di identificare nella medesima zona, immobili recentemente oggetto di compravendita, e proseguire quindi nell'espletamento dell'incarico conferito. Viste le particolarità dell'immobile, essendo un

fabbricato fatiscente, parzialmente demolito, privo dei necessari permessi autorizzativi, e allo stato attuale non sanabile, non si sono trovati immobili simili da prendere come riferimento per una stima di tipo comparativa.

Il criterio utilizzato quindi è stato quello di calcolare il valore dell'area su cui sorge il manufatto, e da esso sottrarre le spese di demolizione e conferimento in discarica.

Il suolo complessivamente è di mq 5930,00; il valore per mq si stabilisce in base ed in funzione della qualità di coltura presente nelle particelle limitrofe, equivalente ad agrumeto, che come riportato dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, ha un valore di 5,50 Euro/mq;

quindi il valore del terreno è pari a:  $\text{mq } 5930 \times 5,50 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 32.615,00$

A questo valore, come sopra detto, vanno sottratte le spese di demolizione e conferimento in discarica; si considera che mediamente il costo per la demolizione e la movimentazione dei materiali in ambito di cantiere, compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento con mezzi meccanici (vuoto per pieno), è di 17,00Euro/mc, e che gli oneri di discarica sono mediamente di 88,55 Euro/tonnellata, (valori desunti dal prezziario Regionale della Calabria, Burc n.45 del 28 febbraio 2024).

Avendo constatato che la struttura da demolire è pari a mq 1025 (50% della somma del piano terra pari a mq 1515, e dell'intero piano seminterrato mq 535), moltiplicato per una altezza media di m 3,00, si ottengono mc 3877 da demolire.

$\text{mc } 3877 \times \text{Euro } 17,00 = \text{Euro } 65.909,00$  (spese di demolizione)

I mq del materiale inerte da conferire in discarica, si quantificano in mc 400 (differenti da quelli sopra indicati in quanto non da considerare nel calcolo come "vuoto per pieno", ma realmente quelli da conferire in discarica);

Calcolando che 1 mc di materiale corrisponde a circa 1,5 tonnellate, si hanno complessive 600 tonnellate di materiale. Alla luce di quanto detto, si procede nel calcolo delle spese per il conferimento dell'opera in discarica autorizzata:

$\text{tonnellate } 600 \times \text{Euro } 88,55 = \text{Euro } 53.130,00$

Le spese di demolizione e conferimento in discarica saranno di complessive Euro 119.039,00.

Questo valore viene ridotto del 30%, in quanto risulta possibile ricavare dei proventi dalla vendita dei materiali di recupero (strutture in ferro, copertura in lamiera coibentata). Per cui il costo della demolizione e relativo conferimento in discarica saranno di complessive Euro 69.693,30.

Ricapitolando, il valore del terreno è pari ad Euro 32.615,00, mentre il costo per la demolizione e il relativo conferimento in discarica saranno di complessive Euro 69.693,30; ottenendo così un risultato negativo di

**Euro – 37.078,30**

Tale valore tiene conto di quanto indicato in risposta al QUESITO N. 6 in merito alla irregolarità urbanistica, e tiene altresì conto della riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi come disposto dall'art. 568 c.p.c., ed alle seguenti attività che sono necessarie per riportare l'immobile ad una situazione di regolarità amministrativa:

- pratica autorizzativa (Scia per demolizione totale) con il pagamento delle relative sanzioni;
- comunicazione all'ASL e smaltimento dei materiali contenete amianto in apposito centro di stoccaggio;
- demolizione della struttura;
- trasporto e discarica del materiale di risulta;
- pratiche catastali (tipo mappale e docfa);
- a demolizione e sgombrato ultimato, indagini tecniche per l'accertamento che non siano presenti residui di amianto, attraverso la raccolta di campioni mediante l'utilizzo di filtri o di cassette in grado di catturare le particelle in sospensione nell'aria.

#### QUESITO 15

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione



*da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

L'immobile, come detto in risposta al QUESITO 11, risulta dato in affitto alla XXX. XXXX. XXXXXXXXXXXXXXX, X.X.X., con sede in XXXXXX XXXXX XXXXX, via XXX XXXXX n. XX, P.I. XXXXXXXXXXXX, iscritta alla CCIAA di Reggio Calabria al n. Rea XXXXXX, con Legale rappresentante sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXX XXXXX il XX.XX.XXXX e residente in via XXX XXXXX n. XX.

Avendo calcolato un valore di stima negativo (come indicato in risposta al QUESITO 14), pari ad Euro – 37.078,30, è indubbio che il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

Tuttavia di seguito, a titolo dimostrativo, si esegue un calcolo, considerando l'immobile esecutato non come un edificio inagibile, abusivo e con presenza di materiale di costruzione contenente amianto, ma come un immobile, in pessimo stato di conservazione, ma comunque capace di avere una propria redditività, assumendo come valore solo quello del terreno su cui sorge l'edificio e non considerando le opere di demolizione e conferimento a discarica.

Il valore locativo di mercato, desunto delle tabelle dell'Agenzia delle Entrate, per edifici simili a quello oggetto della presente consulenza, è mediamente indicato in Euro 2,30 Euro/mq per mese. Il sottoscritto ritiene che detto valore, per le condizioni intrinseche dell'immobile, dato il pessimo stato di conservazione in cui si trova, non possa essere preso in considerazione in quanto non sarebbe veritiero rispetto alla reale situazione dei luoghi, né è possibile equiparare l'immobile con altri con simili caratteristiche, in quanto nella zona inesistenti.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti (così come dispositivo dell'art. 21 della Legge sull'equo canone):

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;

- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;

4) impianto elettrico;

5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

1) accessi, scale e ascensore;

2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare; inoltre lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso, se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Inoltre, sembra opportuno ridurre ulteriormente questo coefficiente di 0,60, in quanto l'immobile a causa del suo stato vetusto è pericolante.

Alla luce di quanto detto, si assume un valore ritenuto congruo di Euro 0,1 Euro/mq. Questo valore, moltiplicato per la superficie dell'immobile (calcolata come indicato alla risposta al QUESITO 14) di mq 1915,00, permette di avere un risultato che rispecchierebbe il valore locativo dell'immobile oggetto della presente consulenza; per cui,  $0,1 \text{ Euro/mq} \times \text{mq } 1915,00 = \text{Euro } 191,50$  per mese (valore locativo di mercato dell'immobile).

Nel contratto prima menzionato, oltre al sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX, ci sono altri soggetti che danno in affitto, alla stessa XXX. XXXX. XXXXXXXXXX, diversi terreni, per un totale di mq 305.630,00. Il canone mensile complessivo, che la società pagherà mensilmente in quota parte a tutti i proprietari, veniva stabilito in complessivi Euro 500,00.

**Per calcolare l'incidenza del bene del sig. XXXXXXXX si procede nel fare una proporzione che tenga conto del valore di mercato di ogni singolo cespite dato in affitto alla XXX. XXXX. XXXXXXXXXX.**

I contraenti e le particelle dichiarate nel contratto di affitto sono :

la signora XXXX XXXXXXXXXX, con le particelle 18, 22, 23, 26, 39, 59, 13, 126, 317 del foglio di mappa XX del Comune di XXX. XXXX. XXXXXXXXXX e la particella XXX del foglio XX dello stesso Comune, per un totale complessivo di mq 65.500,00;

la signora XXXXXXXX XXXXXXXXXX, con le particelle 3, 4, 17, 18, 63, 64, 65, 72, e 79 del foglio di mappa XX del Comune di XXX. XXXX. XXXXXXXXXXXXXXXX, per un totale complessivo di mq 234.200,00.

Da una verifica effettuata si è potuto constatare che la superficie per i beni della signora XXXX XXXXXXXXXX non è di mq 65.500,00, ma bensì di mq 54.830,00; inoltre si è potuto verificare che le particelle 126, 13, e 745 non sono di sua proprietà, ne lo erano al momento della stipula del contratto di affitto, per cui non vengono prese in considerazione;

Per quanto riguarda invece i beni della signora XXXXXXXX XXXXXXXXXX, si vogliono evidenziare due aspetti: il primo è che essa non risulta essere intestataria di nessuna delle particelle citate nel contratto di affitto, in quanto, essendo deceduta, la proprietà è passata per successione testamentaria (vol. XXXXXX n. XXXXXX del XX.XX.XXXX) al sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX. Anche in questo caso la superficie indicata nel contratto di affitto risulta incoerente, in quanto è stato indicato mq 234.200,00, mentre si è potuto verificare che la superficie corrispondente alle particelle è di mq 166.822,00.

Senza voler approfondire tale circostanza, ma segnalando doverosamente questa anomalia, e tornando alla proporzione per calcolare l'incidenza del bene del signor XXXXXXXX nel canone mensile, si considerano i terreni indicati nel contratto, con le relative superfici corrette rispetto a quello che risulta in atti presso i competenti uffici Provinciali; il valore stabilito dal sottoscritto per mq, corrisponde alla media dei valori per singola coltura di ciascuna particella. Questi singoli valori sono stati desunti dall'Agenzia delle Entrate (*VAM valore agricolo medio, desunti alla regione Agraria n. 10*), corrispondenti a:

Pascolo = Euro 0,27 Euro/mq;

Incolto = Euro 0,10 Euro/mq;

Seminativo = Euro 0,665 Euro/mq;

Uliveto = Euro 2,50 Euro/mq;

Agrumeto = Euro 5,50 Euro/mq;

la consistenza per ogni qualità colturale dei terreni della signora XXXX XXXXXXXXXX corrisponde a:

Pascolo = mq 6.230,00;

Incolto = mq 1.330,00;

Seminativo = mq 18.362,00;

Uliveto = mq 6.828,00;



Agrumeto = mq 22.080,00;  
per cui avremo che:

Pascolo = mq 6.230,00 x 0,27 = Euro 1.682,10;

Incolto = mq 1.330,00 x 0,10 = Euro 133,00;

Seminativo = mq 18.362,00 x 0,665 = Euro 12.210,73;

Uliveto = mq 6.828,00 x 2,50 = Euro 17.070;

Agrumeto = mq 22.080,00 x 5,50 = Euro 121.440,00;

**Per un totale complessivo di Euro 152.535,83 corrispondenti al valore dei beni dati in affitto dalla signora  
XXXX XXXXXXXXXX.**

Analogo calcolo per i beni della signora XXXXXXXX XXXXXXXX

la consistenza per ogni qualità colturale dei terreni della signora XXXXXXXX XXXXXXXX corrisponde a:

Pascolo = mq 136.751,00;

ex fabbricati rurali = mq 382,00;

Agrumeto = mq 29.689,00;

per cui avremo che:

Pascolo = mq 136.751,00 x 0,27 = Euro 36.922,77;

Agrumeto = mq 29.689,00 x 5,50 = Euro 163.289,50;

ex fabbricati rurali = mq 382,00 x Euro 30,00 = Euro 11.460,00;

**Per un totale complessivo di Euro 211.672,27 corrispondenti al valore dei beni dati in affitto dalla signora  
XXXXXXX XXXXXXXXX.**

Riepilogando:

- la signora XXXX XXXXXXXXXX per una superficie di mq 54.830,00, risulta un valore di Euro 152.535,83;
- la signora XXXXXXXX XXXXXXXXX, per una superficie di mq 166.822,00, risulta un valore di Euro 211.672,27;

- il signor XXXXXXXX XXXXXXXX, risulta proprietario di un bene che verrebbe valutato (considerando l'immobile esecutato non come un edificio inagibile, abusivo e con presenza di materiale di costruzione contenente amianto, ma come un immobile, in pessimo stato di conservazione, ma comunque capace di avere una propria redditività, assumendo come valore solo quello del terreno su cui sorge l'edificio e non considerando le opere di demolizione e conferimento a discarica) in complessivi Euro 32.615,00.

**Il compendio totale degli immobili oggetto del contratto di affitto è di Euro 152.535,83 + 211.672,27+ 32.615,00, per un totale di Euro 396.823,10**

Ora, facendo una semplice proporzione di valori, si desume quanto segue:

se per un valore totale di beni immobili di Euro 396.823,10 viene corrisposto un canone di affitto di Euro 500,00 mensili, per la quota di Euro 32.615,00 (la parte corrispondente alla proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX) corrispondono proporzionalmente **complessivi 41,09 Euro al mese**.

infatti aritmeticamente si può rappresentare una semplicemente come di seguito:

$$\text{Euro } 396.823,10 : \text{Euro } 500,00 = \text{Euro } 32.615,00 : X \longrightarrow X = 500,00 \times 32.615,00 / 396.823,10$$

Riassumendo: Il valore locativo di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di Euro 191,50 per mese, mentre quanto percepito dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX è di Euro 41,09, inferiore ad 1/3 del totale.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e n° 13 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con la presente relazione si ritiene di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

Allegati:

- 1) Giuramento rg 90 del 2024;
- 2) Certificato Ipotecario;
- 3) Elenco formalità ed ulteriori ispezioni ipotecarie che completano quanto contenuto nel certificato all'allegato 2;
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli Inibitori;

5) visura, planimetria catastale, elenco subalterni e ricevuta di registrazione della variazione catastale eseguita, per rappresentare l'immobile nella sua reale consistenza;

6) Risposta dell'Ufficio Urbanistica in merito alla presenza o meno di pratiche urbanistiche relative all'unità immobiliare, con relativa richiesta.

7) Atto di Divisione Notaio XXXXX XXXXX XXXXXXXX del XX.XX.XXXX rep XXXXX;

8) punti di scatto e documentazione fotografica;

9) Contratto di Locazione;

10) Verbale dei vigili del fuoco che attesta la necessità di interventi di consolidamento e messa in sicurezza dell'immobile eseguito;

11) Risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla verifica del contratto di affitto dell'immobile eseguito;

12) Documentazione catastale storica;

13) Valori Agricoli Medi.

Reggio Calabria, li 25.03.2025

IL C.T.U.

Geom. Alberto Flora



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Flora', written over the professional stamp.



TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO CALABRIA

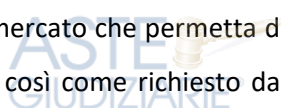
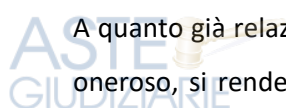
PRIMA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**INTEGRAZIONE E PRECISAZIONE**

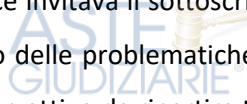


La presente rappresenta integrazione alla Perizia redatta dal sottoscritto in data 25.03.2025, per il procedimento n. XX/XXXX.

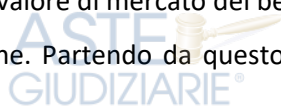
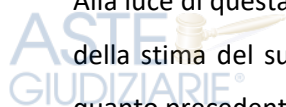


A quanto già relazionato, e dovendo indicare un valore di mercato che permetta di alienare il bene a titolo oneroso, si rende necessario integrare quanto dichiarato, così come richiesto dal Giudice all'udienza del XX.XX.XXXX.

In tale sede infatti il Giudice invitava il sottoscritto a modificare il proprio elaborato, prevedendo un valore positivo che tenesse conto delle problematiche urbanistiche e catastali del bene nonché dello stato dello stesso, al fine di ottenere un attivo da ripartire tra i creditori.



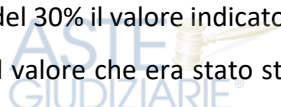
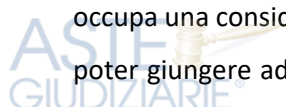
Alla luce di questa richiesta, si ritiene opportuno indicare il valore di mercato del bene, utilizzando il criterio della stima del suolo su cui sorge il manufatto in questione. Partendo da questo presupposto, si riporta quanto precedentemente indicato in perizia:



*"Il suolo complessivamente è di mq 5930,00; il valore per mq si stabilisce in base ed in funzione della qualità di coltura presente nelle particelle limitrofe, equivalente ad agrumeto, che come riportato dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, ha un valore di 5,50 Euro/mq;"*



Essendo che il terreno, allo stato attuale, non può essere considerato interamente come qualità "agrumeto", (per la presenza di ampie zone incolte, e per la presenza dello stesso manufatto abusivo ed inagibile che ne occupa una considerevole porzione), si ritiene di decurtare del 30% il valore indicato in precedenza, al fine di poter giungere ad un valore di mercato veritiero. Per cui, il valore che era stato stimato in Euro 32.615,00 (mq 5930 X 5,50 Euro/mq), viene ridotto nel modo seguente:



Euro 32.615,00 - 30% = **Euro 22.830,50**







Questo valore si ritiene congruo e veritiero, al fine di alienare il bene a titolo oneroso per l'ottenimento di un attivo da ripartire tra i creditori.

Reggio Calabria, li 29.07.2025

IL C.T.U.



Geom. Alberto Flora

