

STUDIO TECNICO ING. EGIDIO M. MUROLO

VIA VITETTA, 24 - 89133 REGGIO CALABRIA

Tel: 0965.626521 - 329.7471832

PEC: egidiomaria.murolo@ingpec.eu

e-mail: egidiomurolo@tiscali.it

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Immob. n. 26/2024 R.G.Es.

G.E.: Dott.ssa Ambra Alvano

Prossima udienza: 25.02.2025

SIENA NPL 2018 SRL

contro

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto stimatore

- firmata digitalmente -

Ing. Egidio Murolo

Allegati:

- 1) Copia dei verbali di sopralluogo
- 2) Veduta aerea e sovrapposizione ortocatastale dell'area urbana e suburbana in cui rientrano i beni
- 3) Visure catastali alla data d'assunzione dell'incarico
- 4) Stralcio delle mappe catastali (Sc. 1:1.000)
- 5) Planimetrie catastali acquisite in fase d'avvio dell'incarico (Sc. 1:200)
- 6) Elenco subalterni catastali
- 7) Fascicoli fotografici distinti per ciascun bene oggetto d'accertamento
- 8) Planimetria catastali modificate in base all'effettivo stato dei luoghi (Sc. :200)
- 9) Elaborati catastali prodotti nel corso delle operazioni peritali (pratiche DOCFA)
- 10) Planimetrie catastali aggiornate nell'ambito delle operazioni peritali (Sc. 1:100)
- 11) Visure catastali aggiornate
- 12) Atti di provenienza tratti dall'Archivio Notarile di Reggio Calabria
- 13) Copia della documentazione tratta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria
- 14) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria
- 15) Ispezioni ipotecarie
- 16) Documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio e relativa corrispondenza
- 17) Schede di riferimento OMI/GEPOI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate
- 18) Tabelle di riferimento sui Valori Agricoli Medi pubblicate dall'Agenzia delle Entrate
- 19) Attestati di Prestazione Energetica
- 20) Versione privacy della presente relazione
- 21) Foglio riassuntivo dei dati identificativi catastali in formato word.zip utile per la vendita

N.B.: copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti interessate (Procuratore del creditore procedente, debitore e Custode Giudiziario).

REGGIO CALABRIA, 24 Gennaio 2025

1. Premessa e quesiti

Nella procedura esecutiva promossa da **SIENA NPL 2018 SRL**, con sede in Roma, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Mazzitelli, contro [REDACTED], non costituitosi in giudizio, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ambra Alvano, in data 10.05.2024 ha nominato esperto per la stima dei beni e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att. il sottoscritto Ing. Egidio Murolo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A/1926 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Cal. al n. 416.

La consulenza è stata disposta affinché l'esperto:

- 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;*
- 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:

- 1) *riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- 2) *depositi telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita), nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;*
- 3) *invii 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;

- 4) *intervenga 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;*
- 5) *alleggi 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);*
- 6) *alleggi 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;*
- 7) *segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.*

Con lo stesso provvedimento è stato nominato Custode giudiziario l'Avv. Maria Martino e autorizzato l'Esperto a prestare il giuramento in forma telematica secondo il modello in calce all'ordinanza di nomina, mediante dichiarazione firmata digitalmente da trasmettere entro dato termine in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione.

Accettato l'incarico, dopo aver sottoscritto anche digitalmente e depositato in Cancelleria per via telematica il verbale di giuramento, l'Esperto stimatore ha provveduto ad accedere al fascicolo elettronico del procedimento per trarre tutta la documentazione in atti utile ai fini della consulenza, scaricando i relativi documenti digitalizzati.

Con successivo provvedimento del GE, l'udienza già prevista al 29.10.2024 è stata differita al 25.02.2025.

2. Beni sottoposti a pignoramento

Dall'esame della documentazione inclusa nel fascicolo del procedimento e, in particolare, dall'atto di pignoramento immobiliare del 14.02.2024, notificato al debitore il 23.02.2024, emerge la descrizione dei seguenti diritti su beni immobili:

- *“piena proprietà di 1/1 di negozio bottega cat C1 via Torrione 39 PT sez urbana RC fg 122 part. 630 sub 5 mq 68 cl 5;*
- *piena proprietà di 1/1 di negozio bottega cat C1 via Torrione 37 PT sez urbana RC fg 122 part. 630 sub 4 mq 38 cl 5;*
- *piena proprietà di 1/1 di agrumeto sez Cataforio fg 2 part. 162 are 8 ca 50 redd dom 7,68;*
- *piena proprietà di 1/1 di agrumeto sez Cataforio fg 2 part. 32 are 12 ca 90 redd dom 18,65;*
- *piena proprietà di 1/1 di appartamento di tipo civile A/2 via Torrione 35 P4 sez urbana RC fg 122 part. 630 sub 13 vani 10,0 cl 3”.*

3. Sopralluoghi e operazioni peritali

Col conferimento dell'incarico, lo scrivente Esperto stimatore, Ing. Egidio Murolo, ed il Custode giudiziario, Avv. Maria Martino, hanno concordato per le vie brevi le modalità con cui eseguire l'accesso ai beni oggetto d'accertamento e stima, a cominciare dalle unità immobiliari site nel fabbricato sito in Via del Torrione di Reggio Calabria, fissando la data del 13.06.2024, previa comunicazione a mezzo PEC che il Custode stesso avrebbe predisposto e inviato.

Prima di dare formale inizio alle operazioni peritali, lo scrivente ha controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., provvedendo anche alla produzione della documentazione catastale aggiornata mediante l'accesso telematico alla piattaforma informatica *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate, da utilizzare anche per i dovuti riscontri sui luoghi (*cf.* all. 3 - 5).

Visto l'invio a mezzo PEC della comunicazione al debitore andata a buon fine, in data 13.06.2024, come prestabilito, lo scrivente Esperto stimatore e il Custode giudiziario si sono recati presso il predetto fabbricato in cui rientrano le tre unità immobiliari pignorate per il formale avvio delle operazioni, accedendovi assieme al debitore, così come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo (*cf.* all. 1).

Nella stessa circostanza sono stati eseguiti, tra l'altro, rilievi planimetrici e fotografici sia all'interno che all'esterno delle predette unità, prendendo nota su accessi, finiture e quant'altro utile ai fini del mandato, verificando l'effettiva consistenza delle stesse unità rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale precedentemente acquisita.

Lo scrivente Esperto stimatore e il Custode giudiziario si sono riservati d'accedere successivamente ai fondi oggetto d'indagine, ricadenti in un'area collinare suburbana posta a monte dell'abitato di Reggio Calabria ancora da individuare in base alla cartografia disponibile, trattandosi peraltro di beni non noti al debitore, per come dichiarato (*cf.* all. 1).

In data 08.07.2024 lo scrivente Esperto stimatore ha effettuato le ispezioni ipotecarie a nome del debitore, ancora avvalendosi della piattaforma informatica *SISTER* dell'Agenzia delle Entrate (*cf.* all. 15), quale documentazione complementare a quella già inclusa nel fascicolo del procedimento; successivamente, ha avviato alcune indagini finalizzate all'acquisizione di alcuni dati essenziali per l'incarico, relativi ai titoli edilizi in base ai quali è stato realizzato il fabbricato di Reggio e all'identificazione del nominativo dell'Amministratore di Condominio al quale indirizzare l'istanza d'accesso agli atti, per le finalità del procedimento.

In data 09.08.2024 lo scrivente ha avanzato istanza all'Ufficio Tecnico comunale finalizzata all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei fondi rientranti nell'ambito suburbano di Reggio, rilasciato dall'Ufficio preposto il 19.08.2024 con prot. 203212 (*cf.* all. 14).

In data 01.09.2024, una volta noti gli estremi degli atti concessori, reperiti per altra via, ha inviato un'istanza d'accesso agli atti del Comune di Reggio Calabria al fine di poter visionare ed estrarre copia della Licenza di Costruzione valsa alla costruzione del fabbricato in cui rientrano le unità pignorate, nonché dei relativi elaborati tecnici, compresa l'eventuale autorizzazione di abitabilità.

In data 06.09.2024, una volta acquisito per altra via il nominativo dell'Amministratore del fabbricato in condominio in cui rientrano le unità pignorate, ha inviato la richiesta finalizzata all'acquisizione dei documenti condominiali e delle informazioni essenziali per le finalità dell'incarico, più volte sollecitata, a cui sono seguiti vari riscontri dal 14.09.2024 al 06.11.2024, ricevendo la documentazione

richiesta (*cf.* all. 16).

In data 10.09.2024 si è recato presso l'Ufficio Urbanistica comunale, previo appuntamento con gli operatori, in riscontro all'istanza già avanzata il 01.09.2024, al fine di poter ispezionare la pratica edilizia d'interesse, nel frattempo rinvenuta presso l'archivio comunale, e per acquisire la relativa documentazione (*cf.* all. 13).

Lo scrivente Esperto stimatore, dopo aver individuato su base cartografica i due lotti di terreno pure pignorati, siti nell'area collinare suburbana posta a monte dell'abitato di Reggio Calabria, vi si è recato autonomamente e più volte fino al 28.12.2024 per completare i sopralluoghi e l'ispezione dei beni pignorati (*cf.* all. 1), informandone degli esiti il Custode giudiziario.

In data 07.01.2025 lo scrivente si è recato altresì presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria al fine di trarre in copia autentica gli atti di provenienza dei beni, ritirati nei giorni successivi, tanto da poterli allegare alla presente relazione (*cf.* all. 12); quindi si è avvalso di un proprio collaboratore per la predisposizione degli atti d'aggiornamento catastale per le finalità del procedimento, mediante procedura *DOCFA* (*cf.* all. 9), provvedendo anche all'aggiornamento della documentazione catastale essenziale (*cf.* all. 10, 11).

Nel contempo, lo scrivente ha completato le indagini sul mercato immobiliare proprio delle zone in cui ricadono i beni in questione, consultando le agenzie immobiliari ed altri operatori del settore, nonché le banche dati ufficiali disponibili sul web, tra cui quella dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* pubblicata dall'Agenzia del Territorio (*cf.* all. 17).

Non essendo disponibile l'Attestazione di Prestazione Energetica, così come dichiarato dal debitore nel corso del sopralluogo (*cf.* all. 1), lo scrivente Esperto stimatore si è ancora avvalso di un proprio collaboratore per la predisposizione dell'elaborato richiesto, prodotto in allegato per le finalità del procedimento per ciascuna delle tre unità in Reggio Calabria (*cf.* all. 19).

Infine, ha provveduto ad elaborare tutta la documentazione grafica e fotografica allegata (*cf.* all. 2, 7, 8), completando la stesura della presente relazione prima di trasmetterla agli interessati e depositarla telematicamente in Tribunale, nei termini stabiliti nell'ordinanza di nomina.

4. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

Trattasi di **tre unità immobiliari** incluse nello stesso fabbricato a sei elevazioni in Reggio Calabria, con ingressi dalla Via del Torrione, e di **due lotti di terreno**, distinti ma reciprocamente molto prossimi, siti in *Cataforio* Reggio Calabria, località *Chilone*, quindi in ambito suburbano nella fascia collinare posta a monte dell'abitato, tra le frazioni di *Mosorrofa* e *Vinco*; segue la specificazione descrizione dei predetti beni, supportata dagli allegati grafici e fotografici puntualmente richiamati.

4.1. Unità immobiliari in Reggio C. alla Via del Torrione

Le tre unità immobiliari pignorate e oggetto dell'accertamento rientrano tutte nel medesimo "*Fabbricato B*" del maggior complesso edilizio composto da due fabbricati a sei elevazioni con copertura piana, denominato "*Condominio Licandro*", realizzato intorno al 1968-72 con strutture in calcestruzzo armato, tamponature in laterizio e solai laterocementizi, situato a Reggio Calabria, con accessi (per le sole unità d'interesse) dai civici n.ri 35, 37 e 39 della Via del Torrione, a valle dello svincolo *Portanova* del raccordo tra l'Autostrada A2 e la SS 106 Ionica.

Detto fabbricato ricade in una zona del tessuto urbano cittadino a carattere prettamente residenziale, ma dotata anche di servizi di vario genere e ben collegata con le strade extraurbane, a circa 500 metri dal Museo Archeologico e dalle principali vie del centro cittadino, a circa 600 m dalla stazione FS *Reggio Calabria Lido*, a circa 800 m dal porto, nonché a circa 5 km dall'aeroporto *Tito Minniti* (cfr. all. 2).

Il *Corpo B* in cui ricadono le unità in questione, differentemente dal *Corpo A* del medesimo complesso edilizio, risulta realizzato con Licenza di Costruzione n. 478 del 04.12.1967, rilasciata al Dott. [REDACTED] su sua istanza prot. 4455 del 13.10.1967 e su progetto a firma dell'Ing. [REDACTED] approvato dalla Commissione edilizia nella seduta n. 787 del 14.11.1967 – Pratica n. 3894, previo n.o. del Genio Civile n. 10642 del 04.06.1968 (cfr. all. 13).

Per lo stesso fabbricato, in data 02.10.1971 è stato redatto il verbale di collaudo dall'Ing. Paolo La Cava, in data 22.12.1971 è stato rilasciato dal Genio Civile il certificato n. 23654 da cui risulta che "*i lavori rispondono alle norme di edilizia antisismica di cui alla legge*" all'epoca vigente e, in data 29.01.1972, il Prefetto di

Reggio Calabria ha rilasciato la licenza d'uso prot. 12093/Cem.Arm. per l'intero "Corpo B" del predetto complesso edilizio, con successiva autorizzazione d'abitabilità n. 121 rilasciata dal preposto Ufficio municipale il 28.12.1972, che riguarda i "due appartamenti" per ciascuno dei cinque piani oltre la prima elevazione e "cinque magazzini al piano terreno" (cfr. all. 13).

In particolare, il sopralluogo e il contestuale riscontro tra l'effettivo stato di fatto e i documenti catastali precedentemente acquisiti, hanno consentito di poter accertare che le tre unità in questione sono censite al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/122 e rientrano nella **particella 630** (ex 73), rappresentativa del predetto fabbricato, e sono distinte con i seguenti subalterni (cfr. all. 3):

- **sub. 4: negozio** della superficie coperta di circa 45 mq, posto al piano terra del predetto fabbricato, censito in catasto con categoria C/1 – negozi e botteghe di cl. 5, consistenza catastale di 38 mq e "superficie catastale ... totale" di 45 mq, Via del Torrione n. 37, piano terra, rendita € 1.326,67, intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per diritti di esclusiva proprietà. Detti dati catastali, assunti inizialmente, sono stati parzialmente variati per quanto si vedrà più avanti.

Si tratta di un'unità immobiliare di fatto adibita a studio professionale, composta internamente da un unico grande vano con retrostante bagno, regolarmente attrezzato; ha una superficie interna netta calpestabile di circa 35 mq, altezza netta di 3,65 m e confina a nord-ovest con la strada d'accesso, a nord-est con l'androne e il vano scala condominiale, a sud-est col cortile condominiale e, infine, a sud-ovest con l'altra unità oggetto d'accertamento, distinta col sub. 5 della medesima particella catastale.

L'ordinario accesso autonomo dal civico n. 37 della Via del Torrione risulta reso temporaneamente inattivo dalla presenza di un setto di chiusura di spessore minimo realizzato in muratura di mattoni, al pari di un tramezzo, non visibile dalla strada, che limita l'apertura su strada a una certa altezza, tanto da realizzare una grande luce, mentre la chiusura esterna consiste in un serramento avvolgibile in acciaio zincato a scorrimento verticale d'altezza regolare.

L'accesso di fatto è quello secondario, realizzato dal comune androne di scala posto al civico n. 35 della Via del Torrione, dotato di una porta in legno a filo muro che, dall'esterno, si confonde con le più estese finiture di scala; detto accesso è

raccordato verticalmente da una modesta scaletta in legno posta internamente all'unità in questione, composta da pochi gradini limitati da una barriera in legno (cfr. all. 7.1, 8).

Le rifiniture interne sono di discreto pregio, con pavimenti in lastre di marmo con battiscopa, in ceramica nel bagno, superfici murarie rifinite con intonaco civile e idropittura lavabile, bagno con pareti rivestite in piastrelle di grès/ceramica fino a una data altezza e, nell'antibagno, in perline di legno naturale a tutt'altezza, sanitari in vetrochina di discreta qualità, così come la rubinetteria, porte in legno tamburato; l'impianto idrico e quello elettrico sono sotto traccia, con l'impianto d'illuminazione integrato nel prevalente controsoffitto (cfr. all. 7.1).

Nell'ampia e consistente scaffalatura che contraddistingue la parete di sud-ovest è celato un ulteriore passaggio verso l'adiacente sub. 5.

Non è dato sapere se gli impianti tecnologici siano comuni a quelli dell'adiacente sub. 5, vista la contiguità e la comunicazione esistente, o se in effetti siano partizionati per ciascuna delle due unità.

La planimetria catastale acquisita in fase d'avvio dell'incarico rappresenta nel complesso l'effettiva conformazione e consistenza dell'unità oggetto d'accertamento, sebbene non sia riportato il bagno ricadente nella parte retrostante e nemmeno i due passaggi rilevati, ossia l'accesso secondario dal vano scala e il varco di passaggio interposto all'adiacente sub. 5 (cfr. all. 7.1, 8).

È per tale ragione che si è provveduto all'aggiornamento planimetrico, depositando presso l'ex Catasto la nuova planimetria catastale mediante apposita procedura *DOCFA*, rappresentativa dell'effettivo stato dei luoghi (cfr. all. 9, 10.1).

Tuttavia, nell'interesse della procedura, nella nuova planimetria lo scrivente Esperto stimatore ha dovuto omettere la rappresentazione del passaggio con l'adiacente sub. 5 per evitare l'obbligatoria fusione dei due subalterni comunicanti; pertanto, per avere esatta contezza dei luoghi, oltre al fascicolo fotografico (cfr. all. 7.1) si potrà fare riferimento all'originaria planimetria catastale modificata in base all'effettivo stato dei luoghi rilevato (cfr. all. 8).

A seguito dell'aggiornamento planimetrico catastale si sono automaticamente ridotte, anche se minimamente, la consistenza e la superficie catastale e, conseguentemente, anche la rendita; tale circostanza è dovuta alla presenza servizio,

non già dichiarato, alla cui superficie si applica un coefficiente riduttivo convenzionale, com'è evidente dalla pratica d'aggiornamento catastale (cfr. all. 10.1). Pertanto, nell'ambito delle operazioni condotte dallo scrivente, sono variati i seguenti dati catastali (cfr. all. 3.1 e 11.1):

- la consistenza, passata da 38 mq a 35 mq;
- la superficie catastale, passata da 45 mq a 41 mq;
- la rendita, passata da € 1.326,67 a € 1.221,94.

Sotto il profilo urbanistico/edilizio si osservi che gli elaborati grafici rinvenuti all'interno della pratica edilizia relativa al progetto assentito potrebbero essere superati, poiché in luogo dell'unità in questione è indicata la presenza di un più vasto "posto macchine", evidentemente non realizzato, poiché lo stesso bene è indicato come "magazzino" nell'atto di provenienza in capo al debitore (cfr. all. 12.1).

Quindi è da considerare la possibilità che le originarie previsioni progettuali e quant'altro già assentito possa essere superato da un più recente titolo edilizio non rinvenuto nel corso delle operazioni peritali, poiché nell'ambito della stessa pratica esaminata presso l'Ufficio comunale preposto sono stati comunque visionati alcuni documenti inerenti la licenza commerciale e l'eventuale destinazione a negozio di altre unità al p.t. dello stesso complesso edilizio.

Benché l'autorizzazione d'abitabilità n. 121 del 28.12.1972 riguardi anche i "cinque magazzini al piano terreno" (cfr. all. 13), non è dato sapere se tra questi sia compresa anche l'unità in questione, poiché non è possibile localizzarla tra gli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico comunale e non vi è nemmeno alcun supporto catastale che possa essere d'ausilio, non essendo disponibile in banca dati l'elaborato planimetrico.

Ad ogni buon conto si osservi che la categoria catastale attuale è rimasta invariata sin dall'impianto meccanografico, ossia dal 30.06.1987 (cfr. all. 3.1).

Purtroppo, dalla documentazione condominiale trasmessa dall'Amministratore non è possibile stabilire qual è l'attribuzione esatta dei millesimi all'unità in questione, nonostante i vari solleciti e le richieste specifiche (cfr. all. 16);

- **sub. 5: negozio** della superficie coperta di circa 75 mq, posto al piano terra del predetto fabbricato, censito in catasto con categoria C/1 – negozi e botteghe di cl. 5,

consistenza catastale di 68 mq e "superficie catastale ... totale" di 77 mq, Via del Torrione n. 39, piano terra, rendita € 2.374,05, intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per diritti di esclusiva proprietà. Detti dati catastali, assunti inizialmente, sono stati parzialmente variati per quanto si vedrà più avanti.

Si tratta di un'unità immobiliare di fatto adibita a magazzino/deposito, composto internamente da un unico grande vano con retrostante servizio, essendo del tutto irrilevante un setto intermedio realizzato in compensato di legno; ha una superficie interna netta calpestabile di circa 66 mq, altezza netta di 3,65 m e confina a nord-ovest con la strada d'accesso, a nord-est col sub. 4 di cui s'è detto al punto precedente e, sugli altri lati, con la proprietà di terzi.

Vi si accede dal civico n. 39 della Via del Torrione, tramite un ingresso autonomo chiuso con un'ampia vetrata anticipata su strada da un serramento avvolgibile in acciaio zincato a scorrimento verticale d'altezza regolare, ma vi è anche il passaggio interno dalla limitrofa unità sub. 4 di cui s'è detto.

Le rifiniture interne sono del tutto ordinarie ed essenziali, con pavimenti in lastre di marmo con battiscopa, pareti rifinite con intonaco civile e idropittura lavabile, in precarie condizioni solo sul retro, con il servizio dotato del solo lavabo; l'impianto idrico e quello elettrico sono sotto traccia (cfr. all. 7.2).

Non è dato sapere se gli impianti tecnologici siano comuni a quelli dell'adiacente sub. 4, come già detto al punto precedente, vista la contiguità e la comunicazione esistente, o se in effetti siano partizionati per ciascuna delle due unità.

La planimetria catastale acquisita in fase d'avvio dell'incarico rappresenta nel complesso l'effettiva conformazione e consistenza dell'unità oggetto d'accertamento, sebbene non sia riportato il servizio ricadente nella parte retrostante e nemmeno il varco interposto con l'adiacente sub. 4 (cfr. all. 5.2, 7.2).

È per tale ragione che si è provveduto all'aggiornamento planimetrico, depositando presso l'ex Catasto la nuova planimetria catastale mediante apposita procedura *DOCFA*, rappresentativa dell'effettivo stato dei luoghi (cfr. all. 10.2).

Tuttavia, nell'interesse della procedura, nella nuova planimetria lo scrivente Esperto stimatore ha dovuto omettere la rappresentazione del passaggio con l'adiacente sub. 4 per evitare l'obbligatoria fusione dei due subalterni comunicanti; pertanto, per avere esatta contezza dei luoghi, oltre al fascicolo fotografico (cfr. all. 7.2) si potrà

fare riferimento all'originaria planimetria catastale modificata in base all'effettivo stato dei luoghi rilevato (*cf.* all. 8).

A seguito dell'aggiornamento planimetrico catastale si sono automaticamente ridotte, anche se minimamente, la consistenza e la superficie catastale e, conseguentemente, anche la rendita, per i motivi già indicati al punto precedente e di cui si può avere riscontro dalla pratica d'aggiornamento catastale (*cf.* all. 9). Pertanto, nell'ambito delle operazioni condotte dallo scrivente, sono variati i seguenti dati catastali (*cf.* all. 3.2 e 11.2):

- la consistenza, passata da 68 mq a 65 mq;
- la superficie catastale, passata da 77 mq a 75 mq;
- la rendita, passata da € 2.374,05 a € 2.269,31.

Sotto il profilo urbanistico/edilizio si osservi che gli elaborati grafici rinvenuti all'interno della pratica edilizia relativa al progetto assentito potrebbero essere superati, poiché in luogo dell'unità in questione è indicata tra l'altro la parziale presenza di un più vasto "posto macchine", evidentemente non realizzato, o le cui previsioni potrebbero essere superate da un più recente titolo edilizio non rinvenuto; eppure, per questa unità è stata rilasciata l'autorizzazione d'abitabilità n. 121 dal preposto Ufficio municipale il 28.12.1972, come risulta dall'atto pubblico di provenienza in capo al debitore (*cf.* all. 12.2; rif. art. 5), in cui lo stesso bene è indicato come "magazzino".

Quindi è da considerare la possibilità che le originarie previsioni progettuali e quant'altro già assentito possa essere superato da un più recente titolo edilizio non rinvenuto nel corso delle operazioni peritali, come per il bene di cui al punto precedente, poiché nell'ambito della stessa pratica rinvenuta presso l'Ufficio comunale preposto sono stati comunque visionati alcuni documenti inerenti la licenza commerciale e l'eventuale destinazione a negozio di altre unità al p.t. dello stesso complesso edilizio.

Ad ogni buon conto si osservi che la categoria catastale attuale è rimasta invariata sin dall'impianto meccanografico, ossia dal 30.06.1987 (*cf.* all. 3.2).

Purtroppo, dalla documentazione condominiale trasmessa dall'Amministratore non è possibile stabilire qual è l'attribuzione esatta dei millesimi all'unità in questione, nonostante i vari solleciti e le richieste specifiche (*cf.* all. 16);

- **sub. 13: abitazione di tipo civile** - cat. A/2 di cl. 3, consistenza di 10 vani catastali e "superficie catastale ... totale escluse aree scoperte" di 242 mq, Via del Torrione n. 35, piano 4°, rendita € 1.497,73, intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per diritti di esclusiva proprietà.

È in effetti un'abitazione contraddistinta dall'interno n. 7 a cui si accede dal civico n. 35 della Via del Torrione, tramite il comune vano scala/ascensore che conduce anche alle altre unità poste ai vari piani del medesimo fabbricato.

Ha una superficie coperta di circa 220 mq oltre a quattro balconi di circa 30 mq, di cui quello più grande sul lato strada è panoramico verso lo *Stretto di Messina* e quello interno, prospiciente il cortile condominiale, è parzialmente chiuso a veranda con angolo lavanderia.

Si osservi che l'atto di provenienza è riferito anche al "garage di pertinenza in corso di accatastamento" (cfr. all. 12.2) che, dal confronto documentale, risulta essere il separato sub. 5 di cui al punto che precede; ebbene, allo stato delle cose, tale unità non si considera pertinenza dell'appartamento, poiché è del tutto indipendente ed è classato diversamente sin dall'impianto meccanografico, come già detto.

Si osservi ancora che l'atto di provenienza menziona anche il "diritto al parcheggio scoperto su cortile retrostante ... di proprietà condominiale" (cfr. all. 12.2; rif. art. 3), non visionato nel corso del sopralluogo perché privo di specifiche e utili indicazioni, per cui si considera consolidato il diritto al posto auto scoperto su un'area comune ordinariamente assunta in 12-13 mq.

Internamente l'appartamento è composto da: ingresso/salone, soggiorno, studio, corridoio, disimpegno, tre camere, cucina, tre bagni e ripostiglio; ha una superficie interna netta calpestabile di circa 190 mq, altezza netta di circa 3,10 m.

Ha tre esposizioni e confina a nord-ovest con la strada d'accesso, a nord-est con un'altra unità di terzi e con il vano scala condominiale, a sud-est col cortile condominiale e col "Corpo A" dello stesso complesso edilizio e, infine, a sud-ovest con lo spazio d'isolamento.

Le rifiniture interne sono di buon pregio, anche se parzialmente datate, con pavimenti in legno (in ceramica/grès nei servizi), sempre con battiscopa, pareti rifinite con intonaco civile e idropittura lavabile, maggiormente rifinite nella zona

giorno con ampi rivestimenti in legno e parati, servizi con pareti rivestite in piastrelle di grès fino a data altezza, sanitari in vetrochina di discreta qualità, così come la rubinetteria, infissi interni in legno tamburato.

L'impianto idrico è sotto traccia, così come quello elettrico, con l'impianto d'illuminazione parzialmente incassato nel controsoffitto; oltre agli impianti TV e telefonico vi è l'impianto antintrusione e quello termico autonomo, prevedibilmente con caldaia a parete alimentata a gas metano (a cui non si è avuto accesso nel corso del sopralluogo) e radiatori in alluminio (*cf.* all. 7.3).

La planimetria catastale e quella relativa al progetto assentito rappresentano nel complesso l'effettiva conformazione e consistenza dell'unità oggetto d'accertamento con un sufficiente grado di dettaglio, sebbene di fatto vi siano importanti elementi d'arredo che formano essi stessi alcune partizioni interne, come per esempio quella che divide l'ingresso dallo studio o, al contrario, che ne fanno parte integrante, come la porta scorrevole a tutt'altezza che divide il salone dal soggiorno, valorizzando la versatilità d'uso degli ambienti interessati (*cf.* all. 7.3, 8).

La chiusura a veranda che impegna una parte del balcone interno, per quanto non assentita, appare ininfluenza per le successive valutazioni perché di facile rimozione. Per avere esatta contezza dei luoghi, oltre al fascicolo fotografico (*cf.* all. 7.3) si potrà fare riferimento all'originaria planimetria catastale, modificata in base all'effettivo stato dei luoghi rilevato (*cf.* all. 8).

Purtroppo, dalla documentazione condominiale trasmessa dall'Amministratore non è possibile stabilire qual è l'attribuzione esatta dei millesimi all'unità in questione, nonostante i vari solleciti e le richieste specifiche (*cf.* all. 16).

Più in generale e per ciò che incide su tutte e tre le predette unità, si osserva che le finiture murarie esterne del fabbricato sono di discreto pregio, con pareti intonacate e tinteggiate, dotate di un'ampia zoccolatura alla base. Gli infissi esterni ai piani in elevazione oltre il piano terra sono prevalentemente in legno e vetrocamera, con avvolgibili in plastica, mentre i balconi sono pavimentati in piastrelle di clinker/grès con marmo perimetrale esterno e sono dotati di un parapetto sui lati esposti realizzato in parte in profilati metallici verniciati ed in parte in muratura, sormontata da una copertina protettiva. Sul lato interno, invece, il parapetto è interamente in muratura.

I fascicoli fotografici, distinti per ciascuna unità, saranno senz'altro utili per poter apprezzare meglio l'effettivo stato dei luoghi e delle cose in relazione alle finalità della consulenza (cfr. all. 7).

Purtroppo non è disponibile in banca dati catastale l'elaborato planimetrico che avrebbe potuto confermare l'esatta collocazione delle tre unità nell'ambito del fabbricato in cui rientrano e indicare, tra l'altro, lo sviluppo delle parti comuni e dei confini di proprietà, mentre è disponibile l'elenco dei subalterni catastali (cfr. all. 6) che, comunque, conferma i dati catastali riportati nelle rispettive visure (cfr. all. 3.1 – 3.3).

Ancora sotto il profilo catastale si osservi che l'intero fabbricato censito con la particella 630 (ex 73) è dotato di una piccola corte esterna su strada posta sul lato nord, in adiacenza alla strada stessa e che, di fatto, è destinata a n. 4 posti auto non meglio identificati, quale estensione localizzata del più lungo marciapiede; ad ogni buon conto, la particella identificativa del fabbricato presenta un problema d'allineamento su mappa, così come attestato dal simbolo "cancelletto" riportato nella stessa mappa (cfr. all. 4.1). Tuttavia si ritiene che il problema non incida in alcun modo sulle specifiche unità oggetto d'indagine e che la cui eventuale risoluzione rientri nell'ambito delle decisioni condominiali.

4.2. Lotti di terreno sulla collina di Reggio Calabria

Trattasi di **due lotti di terreno** di modesta superficie, distinti ma reciprocamente molto prossimi, siti in *Cataforio* Reggio Calabria, località *Chilone*, ambito suburbano, nella fascia collinare posta a monte dell'abitato e, precisamente, tra le frazioni di *Mosorrofa* e *Vinco*; hanno una superficie catastale complessiva di 2.140 mq, di forma irregolare e giacitura in forte pendenza verso sud, lungo il vallone che divide le due predette frazioni cittadine.

Si tratta pertanto di due lotti sostanzialmente inaccessibili o, comunque, difficilmente accessibili e solo a piedi a partire dai due predetti abitati attraversando l'altrui proprietà, non sempre recintata, attraverso alcuni sentieri di cui nel tratto finale se ne perde il tracciato, perché celati nella rigogliosa vegetazione spontanea (cfr. all. 2, 7.4).

L'avvicinamento è comunque consentito dalla strada di bonifica *Rupà-Vigliana* che si sviluppa come un sentiero, solo inizialmente carrabile e con adeguati mezzi,

dall'abitato suburbano di *Vinco*.

I fondi in questione sono censiti al NCT di **Reggio Calabria** al **foglio 2** della **sezione Cataforio** con le seguenti particelle:

- **part. 32**, di qualità agrumeto di cl. 3, della superficie catastale di 1.290 mq (RD € 18,65; RA € 10,66);
- **part. 162**, di qualità agrumeto di cl. 3, della superficie catastale di 850 mq (RD € 7,68; RA € 7,02);

entrambe intestate a [REDACTED] (nato [REDACTED] il [REDACTED]) per diritti di proprietà esclusiva; ulteriori dati potranno essere tratti all'occorrenza dalla documentazione catastale allegata, prodotta in forma aggiornata (*cf.* all. 3.4 e 3.5).

Dal sopralluogo eseguito, pur nei limiti del possibile, sembrerebbe che la coltura praticata non sia coerente con la qualità catastale, giacché nell'intera zona vi è la presenza prevalente di querce, ulivi e qualche ficodindia (*cf.* all. 2, 7.4).

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria risulta che i fondi in questione siano ricadenti, secondo il nuovo Piano Strutturale Comunale (già approvato, con emendamenti, dal Consiglio Comunale di Reggio Calabria con deliberazione n. 101 del 30.12.2023 e vigente dalla data di pubblicazione sul BURC n. 94 dell'08.05.2024) in *A.t.u. IV.1 "Territorio rurale e agro-forestale (E1, E2, E3, E4, E5)"* (*cf.* all. 14).

5. Stima dei beni oggetto di pignoramento

Per la valutazione dei beni pignorati, poiché lo scopo è quello di determinarne il più probabile valore attuale di mercato, a partire dalle caratteristiche rilevate in fase d'accesso e puntualmente riportate in fase descrittiva, si ritiene opportuno procedere con la "stima sintetica per confronto" facendo riferimento, per le tre unità rientranti nel medesimo fabbricato di Reggio Calabria, ai prezzi unitari ricavati attraverso specifiche indagini di mercato, operando ulteriori verifiche di congruità dei valori registrati mediante la consultazione della banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* pubblicata dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024, ultimo disponibile; *cf.* all. 17).

Anche per la valutazione dei due lotti di terreno siti in *Cataforio* Reggio Calabria, località *Chilone*, tra le frazioni di *Mosorrofa* e *Vinco* di Reggio Calabria si ritiene opportuno procedere col metodo sintetico-comparativo ma, avendo questi carattere

puramente agricolo, con difficoltà d'accesso, è opportuno riferirsi ai *Valori Agricoli Medi* pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la "regione agraria" d'interesse (tabella pubblicata il 30.01.2023 su "annualità 2021", ultima disponibile; cfr. all. 18).

Occorre distinguere quindi la stima per dato bene, come di seguito riportato.

5.1. Unità ricomprese nel fabbricato di Via del Torrione in Reggio Calabria

Si tratti di tre unità distinte, di differente tipologia (due negozi e un'abitazione) poste all'interno di uno stesso fabbricato, quindi con analoghe caratteristiche posizionali, ma con specifiche caratteristiche intrinseche, per cui occorre procedere con specifiche valutazioni. Sulla base dei rilievi effettuati e delle planimetrie catastali, anche modificate (cfr. all. 5 e 8), in effetti rispondenti all'effettiva conformazione delle tre unità, se ne può ricavare la superficie commerciale come somma della superficie coperta e della quota rapportata degli altri spazi accessori mediante appositi coefficienti moltiplicativi, così come di seguito riportato:

- **negozio al piano terra** (sub. 4): **45 mq**;
- **negozio al piano terra** (sub. 5): **75 mq**;
- **abitazione al p.4°** (5° f.t.; sub. 13): 220 mq + 0,25x30 mq + 0,50x13 mq = **234 mq**.

Le transazioni recenti condotte a buon fine dalle agenzie immobiliari per unità tipologicamente simili a quelle in esame, in normali condizioni d'uso, situate nella medesima zona dell'abitato di Reggio C., hanno consentito di rilevare prezzi variabili in 900,00 - 1.800,00 €/mq sia per le abitazioni che per i negozi, in funzione dell'epoca di costruzione, del grado di finitura, dell'ubicazione nel tessuto urbano e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tali valori trovano solo in parte conferma nelle pubblicazioni dell'Agenzia del Territorio – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (cfr. all. 17).

Pertanto, note le caratteristiche delle unità in questione e tutte le condizioni già espresse in fase descrittiva, tra cui la buona posizione nel tessuto urbano, la minima consistenza dei due negozi (subb. 4 e 5) e il buon grado di finitura dell'abitazione (sub. 13) nonché la sua panoramicità e l'ottima posizione nel contesto edificato, si ritiene di poter assumere per i due negozi i rispettivi valori unitari di riferimento di 1.650,00 €/mq e di 1.200,00 €/mq e, per l'abitazione, quello di 1.300,00 €/mq, per cui i rispettivi valori di mercato risultano:

$V_{\text{sub.4}} = 45 \text{ mq} \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.250,00$, in tondo pari ad **€ 74.000,00**.

$V_{\text{sub.5}} = 75 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 90.000,00$.

$V_{\text{sub.13}} = 234 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 304.200,00$, in tondo pari ad **€ 304.000,00**.

Essendovi concreti elementi di confronto per un'adeguata valutazione, appare superfluo procedere con altri metodi per avere conferma della stima in questione.

In definitiva, si ritiene che **i predetti importi possano essere assunti come i più probabili valori attuali di mercato dei due negozi e dell'abitazione oggetto di stima.**

5.2. Lotti di terreno sulla collina di Reggio Calabria

Si ritiene che, per le caratteristiche rilevate sui fondi in questione, i valori unitari da assumere per la stima siano quelli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle tabelle *VAM* recenti e disponibili (*cfr.* all. 18; *regione agraria n. 8*) rimasti stabili negli ultimi anni per via delle contingenze socioeconomiche che hanno delineato un andamento del mercato pressoché invariato.

Sicché, riferendosi alla consistenza catastale e a quella che sembra essere la coltura prevalente (uliveto), il valore in tondo delle specifiche particelle 32 e 162 è il seguente:

$V_{32} = 1.290 \text{ mq} \times 3,20 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.100,00$

$V_{162} = 850 \text{ mq} \times 3,20 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.700,00$

In definitiva, si ritiene che **i predetti importi possano essere assunti come i più probabili valori attuali di mercato dei due lotti di terreno oggetto di stima.**

Si osservi che il valore unitario assunto a base per la stima, correlato all'uliveto, è comunque quello intermedio tra le varie colture presenti in zona (querceto, uliveto, ficodindieto) e quella catastale.

6. Risposta ai quesiti

6.1. Risposta al 1° quesito

All'esperto veniva chiesto di verificare, 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.

Prima di dare formale inizio alle operazioni peritali è stata esaminata tutta la documentazione inclusa nel fascicolo del procedimento e, in particolare, quella di cui all'art. 567 co. 2 c.p.p., riscontrandone l'effettiva completezza per le finalità della procedura.

6.2. Risposta al 2° quesito

All'esperto veniva chiesto di descrivere, 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.). Veniva richiesto altresì di descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici), 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. Veniva ancora richiesto di verificare se l'immobile fosse dotato di attestato di prestazione energetica e, in mancanza, di provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Oggetto di pignoramento è l'esclusiva proprietà di tre unità immobiliari incluse nello stesso fabbricato a sei elevazioni sito in Reggio Calabria, con ingressi dai civici n.ri 35, 37 e 39 della Via del Torrione, realizzato intorno al 1968-72 con strutture in calcestruzzo armato, tamponature in laterizio e solai laterocementizi, nonché di due lotti di terreno distinti, ma reciprocamente molto prossimi, siti in Cataforio Reggio Calabria, località *Chilone*, ambito suburbano, nella fascia collinare posta a monte dell'abitato e, precisamente, tra le frazioni di *Mosorrofa* e *Vinco*.

Occorre precisare che le tre unità pignorate sono censite al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/122 e rientrano nella **particella 630** (ex 73), rappresentativa del

predetto fabbricato, posto a valle dello svincolo *Portanova* del raccordo tra l'Autostrada A2 e la SS 106 Ionica. Detto fabbricato ricade in una zona del tessuto urbano cittadino a carattere prettamente residenziale, ma dotata anche di servizi di vario genere e ben collegata con le strade extraurbane, a circa 500 metri dal Museo Archeologico e dalle principali vie del centro cittadino, a circa 600 m dalla stazione FS *Reggio Calabria Lido*, a circa 800 m dal porto cittadino, nonché a circa 5 km dall'aeroporto *Tito Minniti* (cfr. all. 2).

Le tre unità pignorate sono distinte con i seguenti subalterni:

- **sub. 4: negozio** della superficie coperta di circa 45 mq (netta calpestabile di circa 35 mq), posto al piano terra del predetto fabbricato, censito in catasto con categoria C/1 – *negozi e botteghe* di cl. 5, Via Torrione n. 37, piano terra. La consistenza catastale, già di 38 mq, si è ridotta a 35 mq a seguito dell'intervenuto aggiornamento planimetrico, così come la "*superficie catastale ... totale*", passata da 45 mq a 41 mq, nonché la rendita, passata da € 1.326,67 a € 1.221,94 (cfr. all. 3.1 e 11.1);
- **sub. 5: negozio** della superficie coperta di circa 75 mq (netta calpestabile di circa 66 mq), posto al piano terra del predetto fabbricato, censito in catasto con categoria C/1 – *negozi e botteghe* di cl. 5, Via Torrione n. 39, piano terra. La consistenza catastale, già di 68 mq, si è ridotta a 65 mq a seguito dell'intervenuto aggiornamento planimetrico, così come la "*superficie catastale ... totale*", passata da 77 mq a 75 mq, nonché la rendita, passata da € 2.374,05 a € 2.269,31 (cfr. all. 3.2 e 11.2);
- **sub. 13: abitazione di tipo civile** - cat. A/2 di cl. 3, consistenza di 10 vani catastali e "*superficie catastale ... totale escluse aree scoperte*" di 242 mq, Via Torrione n. 35, piano 4°, rendita € 1.497,73, con superficie coperta di circa 220 mq (netta calpestabile di circa 190 mq) oltre a quattro balconi di circa 30 mq complessivi e al "*diritto al parcheggio scoperto su cortile retrostante ... di proprietà condominiale*" valutato ordinariamente in 13 mq (cfr. all. 3.3);

unità tutte intestate in banca dati catastale al debitore, [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] per diritti di esclusiva proprietà.

Si ribadisce che l'automatica variazione della rendita catastale dei predetti subb. 4 e 5 è dovuta all'intervenuto aggiornamento planimetrico catastale, operato per le esigenze della procedura.

Si rimanda al paragrafo 4.1 per una puntuale descrizione delle tre unità pignorate,

con relative pertinenze e accessori, del maggior fabbricato in cui le stesse rientrano e del contesto urbano in cui ricadono, descrizione supportata dagli allegati grafici e fotografici (*cf.* all. 2, 4, 5, 8).

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto nel corso delle operazioni peritali (*cf.* all. 19) per ciascuna delle tre predette unità, vista la sua indisponibilità dichiarata dal debitore in fase d'accesso (*cf.* all. 1).

Ed ancora, per i due lotti di terreno pignorati occorre ribadire che questi sono censiti al NCEU di Reggio Calabria al foglio 2 della sezione Cataforio con la particella 32, di qualità agrumeto di cl. 3, della superficie catastale di 1.290 mq (RD € 18,65; RA € 10,66; *cf.* all. 3.4) e con la **particella 162**, di qualità agrumeto di cl. 3, della superficie catastale di 850 mq (RD € 7,68; RA € 7,02; *cf.* all. 3.5), entrambe intestate al debitore [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) per diritti di proprietà esclusiva.

Si rimanda al paragrafo 4.2 per una puntuale descrizione dei due lotti pignorati e del contesto suburbano in cui ricadono, tra l'altro supportata dagli allegati grafici e fotografici (*cf.* all. 2, 4, 5, 8).

6.3. Risposta al 3° quesito

All'esperto veniva chiesto di accertare 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.

Per tutti i beni pignorati è possibile attestare la conformità dei dati riportati nell'atto di pignoramento (già incluso nel fascicolo del procedimento) con quelli di cui alle visure catastali prodotte nell'immediatezza dell'incarico assunto (*cf.* all. 3), così come emerge da un agevole confronto documentale.

6.4. Risposta al 4° quesito

All'esperto veniva chiesto di procedere, 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.

Poiché si tratta di unità immobiliari regolarmente accatastate, si è reso necessario provvedere essenzialmente all'aggiornamento planimetrico solo dei due negozi (e non anche dell'appartamento) mediante procedura *DOCFA* per tutte quelle particolarità indicate in fase descrittiva, restando comunque di fatto invariato il classamento, con una minima riduzione indotta su consistenza, superficie e rendita catastali, come già specificato in fase descrittiva e per i motivi espressi.

Più precisamente, l'aggiornamento planimetrico ha riguardato:

- per il negozio sub. 4, l'effettiva presenza del bagno sul retro e solo uno dei due passaggi rilevati, ossia l'accesso secondario dal vano scala, nonché l'effettiva preclusione dell'accesso principale;
 - per il negozio sub. 5, l'effettiva presenza del servizio sul retro;
- mentre per l'abitazione sub. 13, viste le minime difformità sui tramezzi interni, si è ritenuto di non dover procedere con alcun aggiornamento.

Nell'interesse della procedura, nelle nuove planimetrie catastali dei subb. 4 e 5 è stata omessa la rappresentazione del reciproco passaggio per evitare l'obbligatoria fusione, trattandosi di unità di fatto comunicanti, ma distintamente censite in banca dati; pertanto, per avere esatta contezza dei luoghi, oltre al fascicolo fotografico (*cf.* all. 7.1 e 7.2) si potrà fare riferimento all'originaria planimetria catastale modificata in base all'effettivo stato dei luoghi rilevato (*cf.* all. 8).

6.5. Risposta al 5° quesito

All'esperto veniva chiesto di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria risulta che i fondi in questione, siti in *Cataforio* Reggio Calabria, località *Chilone* e, precisamente, tra le frazioni di *Mosorrofa* e *Vinco*, siano ricadenti secondo il nuovo

Piano Strutturale Comunale (già approvato, con emendamenti, dal Consiglio Comunale di Reggio Calabria con deliberazione n. 101 del 30.12.2023 e vigente dalla data di pubblicazione sul BURC n. 94 dell'08.05.2024) in *A.t.u. IV.1 "Territorio rurale e agro-forestale (E1, E2, E3, E4, E5)"* (cfr. all. 14).

6.6. Risposta al 6° quesito

All'esperto veniva chiesto di indicare 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, veniva chiesto di operare il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di accertare gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, veniva chiesto di indicare 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, veniva chiesto di verificare, 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.

Nel merito, si precisa che il *Corpo di fabbrica B* a sei elevazioni del maggior complesso edilizio in cui rientrano le tre unità pignorate risulta costruito con Licenza di Costruzione n. 478 del 04.12.1967, rilasciata al Dott. [REDACTED] su sua istanza prot. 4455 del 13.10.1967 e su progetto a firma dell'Ing. [REDACTED] approvato dalla Commissione edilizia nella seduta n. 787 del 14.11.1967 - Pratica n. 3894, previo n.o. del Genio Civile n. 10642 del 04.06.1968 (cfr. all. 13).

Per lo stesso fabbricato, in data 02.10.1971 è stato redatto il verbale di collaudo dall'Ing. Paolo La Cava, in data 22.12.1971 è stato rilasciato dal Genio Civile il certificato n. 23654 da cui risulta che *"i lavori rispondono alle norme di edilizia antisismica di cui alla legge"* all'epoca vigente e, in data 29.01.1972, il Prefetto di Reggio Calabria ha rilasciato la licenza d'uso prot. 12093/Cem.Arm. per l'intero *"Corpo B"* del predetto fabbricato, con successiva autorizzazione d'abitabilità n. 121 rilasciata dal preposto Ufficio municipale il 28.12.1972 (cfr. all. 13).

Si ribadisce che le opere abusive o, più propriamente, non esattamente rispondenti ai titoli edilizi acquisiti (cfr. all. 13) sono così ravvisabili:

- per il sub. 4, l'effettivo classamento catastale a "negozio" e, comunque, la differente utilizzazione del bene rispetto a quella prevista nel progetto assentito, fatta salva la possibilità che esistano successivi titoli edilizi, come puntualmente esposto in fase descrittiva, tuttavia non rinvenuti.

Vi è anche da considerare l'effettiva presenza (non assentita, per quel che è dato sapere) del bagno sul retro e dei due passaggi rilevati, ossia l'accesso secondario dal vano scala e il varco di passaggio interposto all'adiacente sub. 5, nonché l'effettiva preclusione dell'accesso principale, per il quale è facile la rimozione del setto di chiusura e l'installazione di un infisso più esteso, adeguato al serramento esterno.

Per provvedere a sanare la situazione di fatto, che riguarda sia la diversa utilizzazione dell'immobile (allineandola, quindi, al classamento catastale) che il mantenimento del bagno e dei due predetti passaggi, si reputa sufficiente presentare al Comune di Reggio C. una SCIA in Sanatoria, i cui prevedibili costi ammontano a circa € 1.500,00 per competenze tecniche, oltre oneri accessori, oltre ai diritti di segreteria (€ 150,00) e all'oblazione (€ 1.000,00).

Nel caso in cui si volesse riabilitare l'originario e più ampio ingresso principale su strada e chiudere i varchi laterali esistenti (passaggio che si reputa ovviamente indispensabile nel caso di aggiudicazione dei subb. 4 e 5 a diversi offerenti) vi sarebbe ancora da prevedere, oltre ai costi delle opere, l'ulteriore aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura *DOCFA*, prevedendo un onorario professionale di circa € 500,00 oltre oneri accessori, nonché ai diritti d'ufficio, pari € 70,00;

- per il sub. 5, l'effettivo classamento catastale a "negozio" e, comunque, la differente utilizzazione del bene rispetto a quella prevista nel progetto assentito, fatta salva la possibilità che esistano successivi titoli edilizi, come puntualmente esposto in fase descrittiva, tuttavia non rinvenuti.

Vi è anche da considerare l'effettiva presenza (non assentita, per quel che è dato sapere) del servizio sul retro e del varco interposto con l'adiacente sub. 4.

Per provvedere a sanare la situazione di fatto, che riguarda sia la diversa utilizzazione dell'immobile (allineandola, quindi, al classamento catastale) che il

mantenimento del servizio ed il predetto passaggio col sub. 4, si reputa sufficiente presentare al Comune di Reggio C. una SCIA in Sanatoria, i cui prevedibili costi ammontano a circa € 1.500,00 per competenze tecniche, oltre oneri accessori, oltre ai diritti di segreteria (€ 150,00) e all'oblazione (€ 1.000,00).

Nel caso in cui si volesse chiudere il varco laterale esistente (passaggio che si reputa ovviamente indispensabile nel caso di aggiudicazione dei subb. 4 e 5 a diversi offerenti) vi sarebbe ancora da prevedere, oltre ai costi delle opere, l'ulteriore aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura *DOCFA*, prevedendo un onorario professionale di circa € 500,00 oltre oneri accessori, nonché ai diritti d'ufficio, pari € 70,00;

- per il sub. 13, le minime difformità sui tramezzi interni e l'effettiva presenza della chiusura a veranda che impegna una parte del balcone interno, di facile rimozione. Può essere disposta la rimozione della chiusura a veranda prevedendo un impegno di spesa di circa € 500,00 – 800,00, senza alcun passaggio formale, giacché l'esito dell'intervento sarebbe quello di riallineare lo stato di fatto con i titoli concessori e con i documenti disponibili in banca dati catastale.

Inoltre, è possibile che si debba provvedere ad aggiornare la planimetria catastale (ma solo all'esito dello sgombero del mobilio, perché incidente sulla divisione interna, come già rappresentato in fase descrittiva) mediante procedura *DOCFA*, prevedendo un onorario professionale di circa € 500,00 oltre oneri accessori, nonché ai diritti d'ufficio, pari € 70,00.

Ovviamente la pratica edilizia, come anche quella catastale, potrebbe essere unica nel caso di un unico aggiudicatario delle tre predette unità, con conseguente riduzione degli oneri previsti; in ogni caso, si tratta di incombenze tecnico-amministrative di minima incidenza economica rispetto al valore dei beni e di cui si è tenuto implicitamente conto in fase estimativa o che rientrano comunque nell'alea di stima.

6.7. Risposta al 7° quesito

All'esperto veniva chiesto di verificare 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.

Nel merito, dalla disamina dei documenti versati nel fascicolo della procedura e di quelli acquisiti nel corso delle operazioni, tra cui principalmente quelli catastali e di proprietà, è possibile affermare che i beni non siano gravati dai predetti pesi.

6.8. Risposta al 8° quesito

All'esperto veniva chiesto di specificare 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.

Nel merito, l'Amministratore del *Condomino Licandro*, che ricomprende le tre unità pignorate, ha certificato che alla data del 14.09.2024 in capo al debitore esecutato vi è un debito condominiale di € 1.639,00 per "gestione ordinaria" e di € 7.467,00 per "lavori straordinari" eseguiti tra il 2021 e il 2023 (cfr. all. 16).

Dall'esame della documentazione trasmessa dall'Amministratore del *Condomino Licandro* non emerge una distinzione del debito ripartita sui tre cespiti, così come non è ripartita la spesa per la "gestione ordinaria", indicata per il 2023 in € 1.458,00 e, per il 2024, in € 1.381,00 (cfr. all. 16); in effetti, non vi è nemmeno un riparto dei millesimi attribuibili alla proprietà del debitore, indicata cumulativamente in 180 millesimi soltanto nel più recente verbale dell'assemblea del 21.03.2023 (cfr. all. 16).

6.9. Risposta al 9° quesito

All'esperto veniva chiesto di dire 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.

Trattandosi di beni distinti e ben delineati anche catastalmente, è possibile formare un lotto di vendita per ciascuno dei cinque cespiti considerati, come di seguito riportato:

- **Lotto 1:** negozio censito al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/122, particella 630, sub. 4 – cat. C/1 di cl. 5, Via Torrione n. 37, piano terra;
- **Lotto 2:** negozio censito al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/122, particella

- 630, sub. 5 - cat. C/1 di cl. 5, Via Torrione n. 39, piano terra;
- **Lotto 3:** civile abitazione censita al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/122, particella 630, sub. 13 – cat. A/2 di cl. 3, Via Torrione n. 35, piano 4°;
 - **Lotto 4:** terreno censito al NCT di Reggio Calabria al foglio 2 della sezione Cataforio, particella 32 – qualità agrumeto di cl. 3;
 - **Lotto 5:** terreno censito al NCT di Reggio Calabria al foglio 2 della sezione Cataforio, particella 162 – qualità agrumeto di cl. 3;

i cui dati catastali completi sono stati già espressi e parzialmente aggiornati, come già specificato.

6.10. Risposta al 10° quesito

All'esperto veniva chiesto di dire, 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. Veniva chiesto di 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.

Poiché non sussistono tali condizioni, sul punto non c'è nulla da precisare; del resto l'esame preliminare degli atti evidenzia un pignoramento trascritto per l'intera proprietà dei beni, già intestati ad un unico soggetto per diritti di proprietà esclusiva, per cui non è da considerare una vendita pro quota, né tantomeno una valutazione estimativa parziale.

6.11. Risposta al 11° quesito

All'esperto veniva chiesto di accertare se l'immobile è libero o occupato, di acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e di verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di

locazione. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva all'esperto veniva chiesto di indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Nel merito, si ribadisce trattarsi di beni occupati dal debitore, [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) per i quali occorre distinguere la provenienza come segue:

- la provenienza delle tre unità incluse nel fabbricato di Reggio Calabria, Via del Torrione n.ri 35, 37 e 39 (NCEU di Reggio C., foglio RC/122, particella 630, subb. 4, 5 e 13) è da attribuirsi in parte a un atto di compravendita per Notaio Antonio De Tommasi del 31.12.1972 (rep. 21799) e trascritto il 29.01.1973 ai numeri 2839 di RG e 2729 di RP, contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] l' [REDACTED]) e, in parte, a un atto di compravendita per Notaio Antonio De Tommasi del 31.12.1972 (rep. 21796) e trascritto il 30.01.1973 ai numeri 2887 di RG e 2775 di RP, contro i già indicati [REDACTED] e [REDACTED];
- la provenienza dei due lotti di terreno siti in *Cataforio* Reggio Calabria, località *Chilone* (NCT di Reggio C., foglio 2, particelle 32 e 162) è da attribuirsi ad un atto di donazione per Notaio Antonio De Tommasi del 26.10.1977 (rep. 32011) e trascritto il 09.11.1977 ai numeri 13309 di RG e 12197 di RP, [REDACTED]

Il pignoramento in atti risulta trascritto l'11.03.2024 ai numeri 4579 di RG e 3750 di RP, per cui alla data di trascrizione del pignoramento i beni erano di proprietà del debitore esecutato, i cui atti d'acquisto sono già di per sé anteriori al ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.

I predetti atti di provenienza dei beni in favore dell'esecutato sono stati acquisiti in copia autentica ed in forma integrale presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria (*cf.* all. 12).

6.12. Risposta al 12° quesito

All'esperto, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, veniva chiesto di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Poiché non sussiste tale condizione, sul punto non c'è nulla da precisare.

6.13. Risposta al 13° quesito

All'esperto veniva chiesto di indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché di accertare 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. Veniva chiesto, infine, di indicare altresì l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sui predetti beni sono state accertate le seguenti formalità, come di seguito precisato:

- **trascrizione:** verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Reggio Calabria il 23.02.2024 (rep. 452) e trascritto l'11.03.2024 ai numeri 4579 di RG e 3750 di RP, a favore di Siena NPL 2018 con sede in Roma (CF: fiscale 14535321005) e contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) per diritti di esclusiva proprietà. Gravante su tutti i beni del compendio oggetto d'accertamento (NCEU Reggio Calabria, foglio RC/122 particella 630 subb. 4, 5 e 13; NCT Reggio Calabria Sez. Cataforio, foglio 2, particelle 32 e 162);
- **iscrizione:** ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, emessa dall'Agenzia Entrate Riscossione con sede in Roma il 15.11.2023 (rep. 5425/9423) e trascritta il 16.11.2023 ai numeri 21720 di RG e 1216 di RP, a favore Agenzia Entrate Riscossione con sede in Roma (CF: 13756881002) e contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). Gravante su parte dei beni del compendio oggetto d'accertamento (NCEU Reggio Calabria, foglio RC/122 particella 630 subb. 4 e 13).

Le unità immobiliari pignorate e oggetto d'indagine sono incluse nel predetto fabbricato di Reggio Calabria, denominato *Condominio Licandro* e amministrato dalla Dottoressa Giuseppina Minniti, la quale ha fornito gli ultimi bilanci approvati (consuntivo 2022 e preventivo 2023 in bozza) ma senza alcuna precisa indicazione dei millesimi di proprietà, nonché i verbali d'assemblea che, tuttavia, solo in parte riportano

i dati d'interesse, sebbene espressamente richiesto (cfr. all. 16).

Dall'esame della documentazione ricevuta non emerge nemmeno il semplice riparto dei millesimi attribuibili alle tre unità di proprietà del debitore, proprietà indicata cumulativamente in 180 millesimi nel più recente verbale dell'assemblea del 21.03.2023 (cfr. all. 16).

6.14. Risposta al 14° quesito

All'esperto veniva chiesto di determinare 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. Infine, veniva chiesto di precisare 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.

Richiamando la trattazione estimativa curata al 5° capitolo, si specifica che l'attuale valore di mercato dei beni pignorati e, in particolare, delle tre unità immobiliari censite al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/122, particella 630, subb. 4, 5 e 13, sia il seguente:

V_{sub.4}: € 74.000,00

V_{sub.5}: € 90.000,00

V_{sub.13}: € 304.500,00

mentre quello dei due terreni pignorati, censiti al NCT della sezione Cataforio di Reggio Calabria al foglio 2, particelle 32 e 162, sia il seguente:

V₃₂ = 1.290 mq x 3,20 €/mq = € 4.100,00

V₁₆₂ = 850 mq x 3,20 €/mq = € 2.700,00

I valori stimati per le singole unità immobiliari tengono implicitamente conto, tra le altre cose, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle spese condominiali restate insolute e, infine, della mancanza di garanzia per i vizi del bene

venduto, quindi di tutte le criticità specificatamente espresse in fase descrittiva e successivamente approfondite.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai singoli quesiti, il sottoscritto esperto stimatore redige la presente relazione, composta da 34 pagine oltre allegati, che provvede a depositare in Tribunale per via telematica, oltre ad una copia di cortesia in forma cartacea.

La medesima relazione viene contestualmente trasmessa al creditore procedente, al debitore ed al Custode giudiziario, avvisandoli dell'assegnato termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso lo scrivente eventuali osservazioni al presente elaborato, affinché possa intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita per poter rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'esperto stimatore rimane quindi in attesa di eventuali osservazioni entro i termini stabiliti per poter rendere eventuali chiarimenti e, nel ringraziare per la fiducia riposta, conclude il proprio incarico allegando tutta la documentazione posta a supporto delle proprie valutazioni e deduzioni, nonché per la vendita del bene, tra cui:

- 1) la copia dei verbali di sopralluogo;
- 2) la veduta aerea e la sovrapposizione ortocatastale dell'area urbana e suburbana in cui rientrano i beni oggetto d'accertamento;
- 3) le visure catastali prodotte alla data d'assunzione dell'incarico;
- 4) lo stralcio delle mappe catastali (Sc. 1:1.000);
- 5) le planimetrie catastali acquisite in fase d'avvio dell'incarico (Sc. 1:200);
- 6) l'elenco dei subalterni catastali;
- 7) i fascicoli fotografici distinti per ciascun bene oggetto d'accertamento;
- 8) le planimetrie catastali modificate in base all'effettivo stato dei luoghi;
- 9) gli elaborati catastali prodotti nel corso delle operazioni peritali (pratiche *DOCF*A);
- 10) le planimetrie catastali aggiornate nell'ambito delle operazioni peritali (Sc. 1:100);
- 11) le visure catastali aggiornate;
- 12) la copia degli atti di provenienza tratti dall'Archivio Notarile di Reggio Calabria;
- 13) la copia della documentazione tratta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria;
- 14) il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria;

- 15) le ispezioni ipotecarie;
- 16) la documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio e la relativa corrispondenza;
- 17) le schede di riferimento *OMI/GEPOI* pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- 18) le tabelle di riferimento sui *Valori Agricoli Medi* pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- 19) gli Attestati di Prestazione Energetica;
- 20) la versione privacy della presente relazione;
- 21) il foglio riassuntivo dei dati identificativi catastali in formato *word.zip* utile per la vendita.

Reggio Calabria, 24.01.2025

L'Esperto stimatore

Ing. Egidio Murolo