

OGGETTO:

- Procedura Es. immobiliare n. 06/2022 R.G.Es.
- Creditore Procedente: [REDACTED]
- Debitore: [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Carbone, con studio professionale in Reggio Calabria, via Cantaffio n. 4/G, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al N° 1826 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Reggio Calabria al n. 414, in data 11/01/2021 veniva nominato C.T.U., per il procedimento Civile indicato in epigrafe, dall'illustrissimo G.E. Dott. Stefano Cantone

Pertanto, venivano posti al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di

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

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

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

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

sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
– segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

Sopralluogo

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

Pertanto, si è proceduto con l'acquisire ulteriore documentazione presso Enti e/o Uffici competenti ed infine, con comunicazione a mezzo raccomandata A/R da parte del Custode Giudiziario si informavano le parti dell'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 28/06/2022 alle ore 10.00 e seguenti, presso i beni pignorati siti nel Comune di Montebello Jonico RC, via Maddà snc, identificati in Catasto Fabbricati, Comune di Montebello J., foglio n. 38, particella n. 44, subalterno n.7, nonché in Catasto Terreni, stesso comune, foglio n. 31, particelle nn. 263 e 264.

In tale occasione, oltre al sottoscritto CTU arch. Marco Carbone ed all'avv. Monica Falcomatà, nella qualità di Custode Giudiziario, era presente la proprietaria degli immobili nonché parte esecutata [REDACTED] marito della debitrice.

Dopo aver dato lettura dei quesiti, si è proceduto ad una accurata ispezione dei luoghi dando inizio ai rilievi metrici, dimensionali e distributivi del fabbricato esecutato; il rilievo veniva integrato da una serie di fotografie sia interne che esterne. Successivamente, il sopralluogo proseguiva, con ulteriore rilievo fotografico, presso il terreno con vicino fabbricato diruto, oggetto della stessa procedura esecutiva.

Tutte le operazioni peritali di rilievo appena descritte sono avvenute alla contestuale presenza dell'avv. Monica Falcomatà n.q. di Custode Giudiziario e della parte esecutata, le stesse sono proseguite regolarmente e senza impedimenti, per come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo (All. 2).

Alle ore 11.15 le operazioni peritali e di sopralluogo venivano sospese ed il relativo verbale veniva chiuso e sottoscritto da tutte le parti a vario titolo intervenute.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa - Preliminarmente alle operazioni tecniche, al fine di identificare gli immobili oggetto della presente relazione di C.T.U., il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, tutto quanto necessario per verificare se l'immobile esecutato avesse un'esatta identificazione catastale con relative planimetrie, stralci del foglio di mappa, elaborati planimetrici, elenchi subalterni e visure.

Ed ancora, oltre che all'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria), il sottoscritto ha effettuato opportuno accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello J., per reperire ulteriore documentazione urbanistica in relazione al fabbricato esecutato.

Esaminata e confrontata la documentazione sopra citata, si è proceduto all'elaborazione ed allo sviluppo di quanto rilevato in sede di sopralluogo, nonché a redigere la planimetria dell'immobile, in modo da evidenziare caratteristiche ed eventuali difformità.

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

RISPOSTA AI QUESITI

- **QUESITO N° 1** - verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli

mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

Si rappresenta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Rosario Franco notaio in Sesto San Giovanni (MI), in cui viene certificato che nel ventennio preso in esame alla data del 14/04/2022, nell'immobile oggetto di procedura esecutiva, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria, in data 14/03/2022 al n. 3973/3231, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Reggio Calabria n. 158 di repertorio del 31/01/2022.

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

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

Visure storiche (All. 3);

Planimetria catastale fabbricato in Montebello J., foglio 38, p.lla 44, sub. 7; (All. 4);

Estratti di mappa (All. 5);

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

Trascrizione del 14/03/2022 nn. R.P. 3231 - R.G. 3973.

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

Come già accennato in precedenza, dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto prendere visione dei beni pignorati, eseguire i necessari rilievi dimensionali e/o fotografici e valutarne l'effettivo stato di conservazione.

Descrizione zona e fabbricato (F.38, P.III 44, Sub.7)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, ricadente nel Comune di Montebello Jonico, e più precisamente in via Maddà snc, adiacente al centro storico del paese di Montebello Jonico.

La zona in esame, come del resto l'intero abitato di Montebello, dal punto di vista prettamente residenziale appare poco popolata e scarsamente servita da mezzi pubblici ovvero autolinee private che si limitano a poche corse giornaliere.

Sono praticamente assenti aree a verde pubblico e parcheggi.

Risultano presenti le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica).

Nelle vicinanze insistono edifici di culto raggiungibili a piedi, seppur con percorsi in forte pendenza oltre a pochissimi negozi di prima necessità.

Si segnala inoltre la vicinanza di istituti scolastici pubblici a circa mt 600 e l'ufficio postale che dista, circa 250 m.

Per tutto quanto già descritto, si può affermare che la zona in esame non risulta affatto predisposta ad un utilizzo residenziale, soprattutto a carattere continuativo. Il paese di Montebello J., come tutto il comprensorio, è oggetto di graduale spopolamento.

Difatti dal punto di vista residenziale, anche la popolazione locale, è tendenzialmente predisposta a trasferirsi verso le "marine", che risultano più servite e meglio predisposte ad un utilizzo di tipo residenziale e/o turistico.



Ortofoto dell'area con indicazione dell'immobile in oggetto ed il suo contesto

Il fabbricato cui fanno parte gli immobili pignorati, ha accesso dalla via Maddà è composto da un corpo di fabbrica suddiviso in due subalterni (nn. 6 e 7). Dal punto di vista costruttivo, è realizzato con struttura in muratura ordinaria tipica della prima metà del secolo scorso.

Dal punto di vista distributivo, l'immobile oggetto di pignoramento risulta così composto: al piano sottostrada ovvero seminterrato insiste un vano adibito a cucina con annesso locale cantina, entrambi con altezza interna pavimento-intradosso solaio di circa 2,40 mt, mentre al piano superiore, l'appartamento si compone di un ingresso dal quale si accede direttamente al bagno e al soggiorno, da quest'ultimo invece si

accede direttamente alla camera da letto con balcone. L'altezza interna al piano primo, risulta essere di mt 2,85. (cfr planimetria All.4).

La seguente tabella riassume i vani e le superfici calpestabili nette rilevate:

Superficie residenziale piano interrato

Cucina	mq	11,50
Cantina	mq	4,90

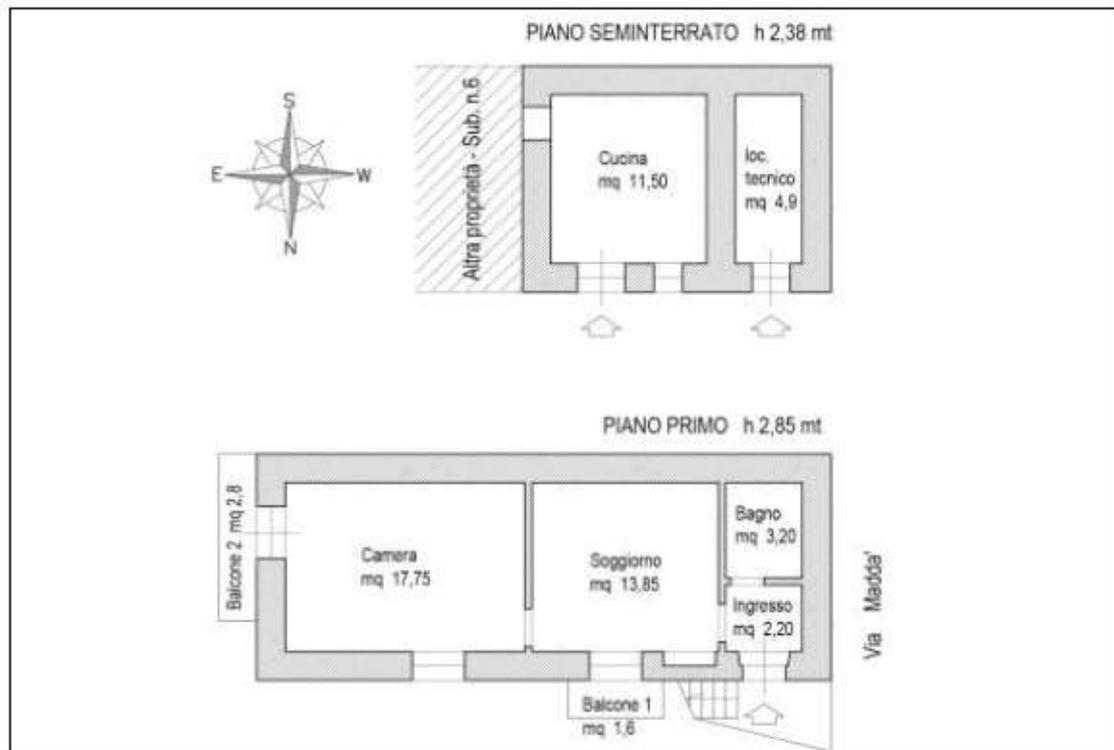
Superficie res. piano primo

Disimpegno	mq	2,20
Soggiorno	mq	13,85
Camera	mq	17,75
Bagno	mq	3,20
Totale Sup. calpestabile	mq	53,40

Superficie non residenziali (balconi):

Balcone 1	mq	1,60
Balcone 2	mq	2,80
Totale Sup. balconi	mq	4,40

La superficie dei balconi verrà successivamente ragguagliata, unitamente alle murature interne ed esterne, secondo i criteri dell'estimo per ottenere la relativa superficie commerciale



Planimetria di rilievo stato di fatto con indicazione delle superfici nette

Alla data del sopralluogo l'intero fabbricato si presenta in corso di ristrutturazione. Invero dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelo J. Risulta in essere una "CILA" ovvero una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per manutenzione straordinaria interna ed esterna, protocollo 563206 del 18/12/2022, codice SUE n.378 (All. 6).

Per tutto quanto sopra esposto l'immobile si presenta in non buone condizioni. Internamente risulta parzialmente arredato, gli infissi in legno con scurette e vetro singolo risultano molto datati, mentre il portoncino d'ingresso, più recente, è del tipo blindato. Le murature interne al piano primo risultano in sufficiente stato di conservazione ma sono oggetto di intervento di ristrutturazione per ciò che concerne gli impianti, mentre al piano sottostrada sono state parzialmente ristrutturate con contropareti in cartongesso. La pavimentazione è in gres porcellanato nel locale cucina al piano seminterrato, totalmente inesistente nel locale cantina ed in granigliato al piano superiore. Il bagno risulta rivestito e pavimentato con piastrelle in monocottura.

Alla data del sopralluogo l'impianto elettrico presente risulta molto datato e inadeguato agli standard attuali.

Come accennato in precedenza, anche le facciate esterne sono oggetto di ristrutturazione, sono presenti le impalcature su tutti i lati e il fabbricato risulta intonacato di recente su tutta la superficie. La copertura del fabbricato è in lamiera coibentata tipo "sandwich". Per tutto quanto sopra esposto si rimanda all'allegata documentazione fotografica. *(cfr All.1-foto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, e 11).*

Inoltre, l'immobile in oggetto, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per edifici residenziali e pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, quest'ultimo viene regolarmente redatto ed allegato alla presente (All. n. 9). Lo stesso è stato regolarmente trasmesso al nuovo Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici con prot. 45763 del 01/02/2023, codice identificativo n. 8005323000100095.

Descrizione fabbricato diruto e terreno adiacente (F.31 P.lle n. 263 e 264)

Per ciò che concerne il fabbricato diruto in muratura in pietra e mattoni (p.lla 264) lo stesso, alla data del sopralluogo, risulta poco accessibile poiché non esiste una strada di accesso, l'immobile è avvolto parzialmente dalla vegetazione e privo di copertura, di infissi e impianti di qualsiasi genere (cfr All.1-foto 14, 15 e 16).

Il terreno adiacente, ovvero la particella n. 263, con destinazione agricola (agrumeto) risulta in discreto stato manutentivo ma anch'esso è, di fatto, inaccessibile ai mezzi agricoli, poiché privo di strada.

L'accesso ai due immobili avviene percorrendo una pista adiacente ad un torrente e successivamente da un sentiero che risale lateralmente con pendenze molto ripide (cfr All.1-foto 12, 13 e 14).

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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

Gli immobili, composti da una unità immobiliare un terreno e un fabbricato diruto vengono indicati all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare con la seguente descrizione:

- quota di 1/1 della nuda proprietà del bene immobile sito in Montebello Ionico (RC), Via Madda', s.n.c., censito al N.C.E.U. dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria al Foglio 38, Mappa 44, Subalterno 7, Piano S1-01, Categoria A4, Classe 2, Vani 4, mq 77, Rendita € 144,61;

- **quota di 1/1 della proprietà del bene immobile sito in Montebello Ionico (RC), censito al N.C.T. dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria al Foglio 31, Mappa 263, mq 250, Agrumeto, Classe 4, Reddito Dominicale € 4,65, Reddito Agrario € 2,13;**
- **quota di 1/2 della proprietà del bene immobile sito in Montebello Ionico (RC), censito al N.C.T. dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria al Foglio 31, Mappa 264, mq 150, Fabbricato Diruto, Classe 4.**

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

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

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

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

Consultata la documentazione prevista dal Piano Regolatore Generale del Comune di Montebello Jonico, si evince che i beni pignorati rientrano nella Zona Edificata "A". In tale zona il Piano Regolatore Generale si attua attraverso le seguenti indicazioni:

ZONA GIÀ EDIFICATA "A"

In tali zone, per la particolare situazione geomorfologica ed urbanistica, gli interventi sulle aree e sugli edifici, nonché le nuove realizzazioni richiedono preventivi piani di recupero redatti ai sensi del Titolo IV della legge n. 457/78 che individuano gli edifici da conservare, quelli per i quali è consentita la ricostruzione o la ristrutturazione, nonché la viabilità e le aree per i servizi.

In tali zone sono consentite mediante intervento edilizio diretto solo le opere necessarie per garantire il mantenimento statico ed il risanamento degli edifici anche in relazione all'art. 9 della Legge 10/1977.

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

Per ciò che concerne il fabbricato oggetto di esecuzione (F.38, P.lla.44, sub.7), si rappresenta che, detto immobile è pervenuto alla parte debitrice con atto di donazione a rogito notaio Maria Federico di Reggio Calabria, in data 23/03/2004, rep. N. 63055, regolarmente registrato, trascritto a Reggio Calabria il giorno 21/04/2004, ai numeri 6331/4731, sul quale viene riportato che l'immobile in oggetto è stato fabbricato in data anteriore all'1 settembre 1967 e, pertanto, privo di atti autorizzativi.

Invero, l'accesso agli atti presso il Comune di Montebello Jonico non ha rilevato concessioni amministrative né domande di condono poiché, trattasi di un fabbricato di remota costruzione.

Si segnala che dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello J. risulta in essere una "CILA" per manutenzione straordinaria interna ed esterna, protocollo 563206 del 18/12/2022, codice SUE n.378 (All. 6).

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Il fabbricato diruto (F.31 p.lla. 264) essendo esterno al perimetro urbano e di vecchissima realizzazione non possiede alcun atto autorizzativo.

Per ciò che concerne il terreno adiacente al fabbricato diruto (F.31 p.lla. 263), questi ricade in zona omogenea "E" di tipo agricolo. Per il terreno in ossequio ai quesiti

posti, si allega apposito Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebello Jonico (cfr All.7).

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Si segnala un diritto di usufrutto per ciò che concerne l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla. 44, sub. 7, come si evince dall'allegata visura storica (cfr All.3 rif. P.lla n. 264).

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

Allo stato attuale, sia per le caratteristiche del bene immobile sia per l'assenza di condominio, non è possibile quantificare le spese fisse di gestione e manutenzione.

I lavori straordinari in corso risultano di iniziativa dei singoli proprietari come da allegata CILA (cfr All.6).

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

Analizzate le caratteristiche tecniche e distributive del bene in oggetto è emerso quanto segue:

per il fabbricato (F.38, P.lla 44, Sub.7)

- dimensioni piccole dell'immobile oggetto di pignoramento;
- conformazione sia strutturale che distributiva tale da non renderlo comodamente divisibile. Invero, eventuali ulteriori opere edilizie necessarie per la divisione, oltre ai relativi costi, potrebbero pregiudicarne funzionalità distributiva oltre che l'accessibilità con conseguente notevole depauperamento dell'immobile stesso.

Anche per il terreno (F.31, P.lla 263) le dimensioni ridotte, unitamente alle difficoltà di accesso rendono non opportuna una divisione.

Per tutto ciò, lo scrivente C.T.U. ritiene che il compendio immobiliare sia da considerarsi indivisibile se non per le singole particelle da sempre già autonome.

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

Il compendio immobiliare di che trattasi risulta pignorato per intero e non necessita di divisione in singoli lotti per come già espresso al punto precedente. Pertanto non risulta pignorato "pro quota".

- **QUESITO N° 11** – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Alla data del sopralluogo, gli immobili non risultano occupati.

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

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

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da vincoli artistici o storici ed inoltre, sugli stessi, non insistono diritti demaniali.

Per quanto attiene agli oneri condominiali, non risulta costituito alcun condominio.

- QUESITO N° 14 – determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Premessa - Alla stima del valore commerciale o di mercato dei beni pignorati si è pervenuti attraverso l'applicazione del metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa area di riferimento e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il procedimento impiegato tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore delle unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Va altresì aggiunto, che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale compravendita dipendente da fattori temporali soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Per poter definire il valore commerciale dell'immobile esecutato, necessariamente, si dovrà determinare la superficie commerciale dello stesso.

Pertanto, le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI EN 10750:2005 sostituita a partire da 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili.

Si sottolinea che le norme UNI non sono né legge né direttiva europea e, se non espressamente richiamate da altre normative italiane, rimangono solo un'indicazione.

Per tutto ciò, il sottoscritto CTU ritiene idoneo il criterio di calcolo delle superfici previsto dalla norma UNI 10750/05, essendo quest'ultima utilizzata comunemente sia

dagli operatori di settore, sia dai più comuni software di estimo che ne consentono l'utilizzo anche per le stime storiche o risalenti al periodo in cui la norma era vigente.

Il calcolo della superficie commerciale: si ottiene dalla somma di superficie coperta e scoperta che concorrono al valore commerciale richiesto e che vengono ottenute dalla somme di differenti tipologie di superfici opportunamente ragguagliate.

Il criterio di misurazione per determinare la "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

<u>Superfici principali</u>		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Inoltre, le superfici ponderate ad uso esclusivo di lastrici solari/terrazze, balconi, patii e giardini (superfici scoperte o di ornamento) vengono così calcolate:

<u>Superfici di ornamento</u>		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi Logge Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Infine, le quote percentuali delle superficie dei vani accessori quali cantine e posti auto coperti e scoperti, vengono così calcolate:

<u>Superfici di vani accessori e parcheggi</u>		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50

Nel caso specifico avremo:

➤ **Unità immobiliare – Montebello J. (RC) Foglio 38, P.lla 44, Sub. 7**

Immobile uso residenziale	Superficie Reale (mq)	Sup. Commerciale (mq)
Superficie calpestabile (100%)	53,40	53,40
Superfici pareti divisorie interne (100%)	3,50	3,50
Superfici pareti perimetrali (100%)	23,20	23,20
Sup. muri di confine (50%)	1,40	0,70
Sup. balconi (25%)	4,40	1,10
Totale	85,90	81,90

Pertanto la superficie commerciale complessiva degli immobili pignorati è pari a **mq 81,90**.

Considerazioni generali di mercato e andamento storico

Per ciò che concerne gli immobili con destinazione residenziale, il seguente grafico, mostra l'andamento nel tempo dei prezzi richiesti mediamente e per immobili residenziali in vendita all'interno del territorio del Comune di Montebello Jonico negli ultimi 8 anni. (*fonte immobiliare.it*)

Nel mese di gennaio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 596 al metro quadro, con una diminuzione del 29,22% rispetto a Gennaio 2022 (842 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montebello Ionico ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di € 888 al mq. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 587/mq.

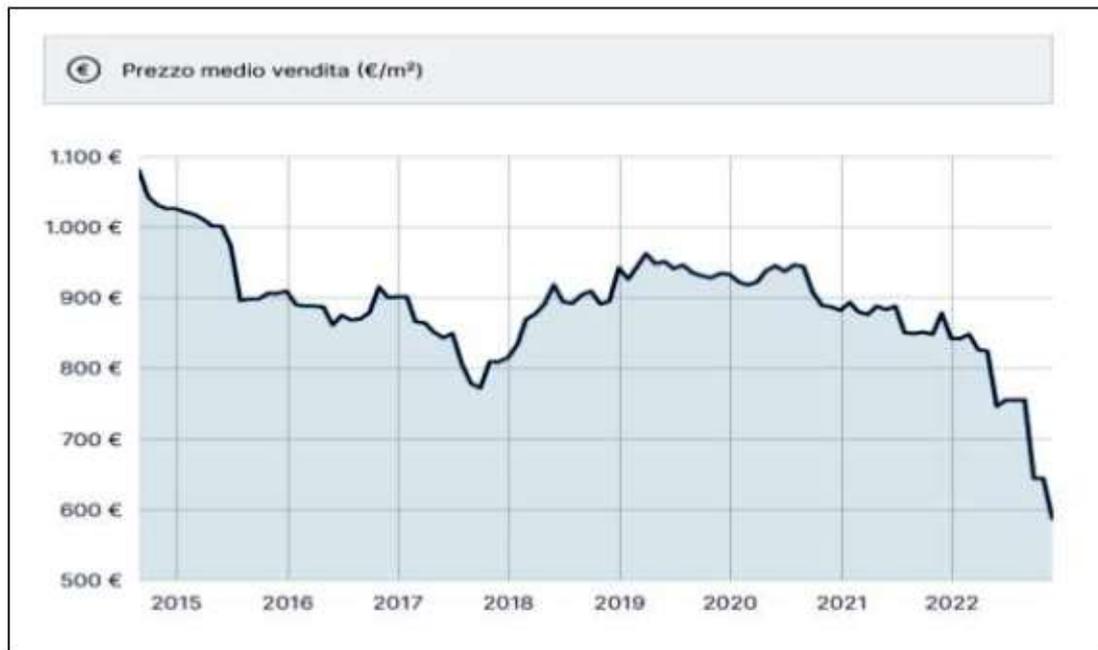


Diagramma andamento prezzi immobili di tipo residenziale Comune di Montebello Jonico

In considerazione dei prezzi minimi raggiunti, e della contrazione delle transazioni, dovuta anche agli effetti della pandemia da Covid sars 19, di si ritiene che l'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi, per immobili residenziali all'interno della zona in esame sarà tendenzialmente stabile.

Stima degli immobili

Fabbricato (F.38, P.IIa 44, Sub.7)

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento o "ideale", che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale in funzione delle caratteristiche del bene stesso, ottenendo un valore medio corretto detto "effettivo".

Questo procedimento consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, partendo dal valore medio unitario ideale, tenendo conto di tutti i fattori che possono incidere sulla sua "appetibilità" all'interno del mercato locale.

Esistono diverse tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito, tuttavia, l'orientamento estimativo consiglia un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio rappresentato dalla tabella TCM3.1.1 del 17/07/2008, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate ma anche nei siti web di settore.

Il metodo consiste nel rilevare dalla suddetta tabella i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile in oggetto, quindi, calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito (Cm) che moltiplicato per il valore medio unitario ideale, consente di desumere il valore unitario di mercato corretto o "effettivo". Infine, calcolando la superficie commerciale secondo il criterio già descritto, si potrà assegnare al bene in oggetto il giusto valore di mercato.

(Valore unitario di mercato x Superficie commerciale = valore di mercato)

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato (mq), preliminarmente e per come richiesto, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, quest'ultime, aggiornate al 1° Semestre 2022 esprimono i seguenti valori:

Comune: Montebello Jonico (RC)

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via dei Martiri, Giandone, S. Anna.

Codice di zona: B3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	495	730	1,7	2,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	435	630	1,5	2,2

Pertanto, dalle esplorazioni svolte dallo scrivente, presso operatori di settore (agenzie e franchising immobiliari, siti internet, OMI, ecc. sul mercato immobiliare nella zona presa in considerazione, si ritiene che il valore unitario "ideale" dell'immobile in oggetto è valutato in **€/mq 600,00**

Il valore unitario ottenuto, dovrà essere “corretto” tenendo in considerazione le caratteristiche distintive e di pregio dell’immobile attraverso i coefficienti di merito.

Il coefficiente correttivo di merito (Cm), calcolato come somma dei valori raffrontati sulla tabella già citata, è pari a: $- 26,8 \% = 0.732$.

Pertanto si avrà:

(Valore unitario ideale x Cm = Valore unitario di mercato)

$$600,00 \times 0,732 = 439,20 \text{ €/mq}$$

Infine, atteso che la superficie commerciale complessiva oggetto di stima è di mq 81,90 calcolata secondo i criteri di misurazione già descritti, si ritiene di poter assegnare al bene in oggetto il seguente **valore di mercato**:

(Valore unitario di mercato x Superficie commerciale = valore di mercato)

$$439,20 \text{ €/mq} \times 81,90 \text{ mq} = \text{€ } 35.970,48$$

Diconsi Euro Trentacinquemilanovecentosettanta/48

Detto valore è inevitabilmente condizionato dal fatto che sull’immobile insiste un diritto di usufrutto (cfr visura cat. all. 3).

Modalità di calcolo Usufrutto Vitalizio

I valori dell’usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati calcolando il valore dell’usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all’età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

Pertanto, si applicherà al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel seguente prospetto dei coefficienti) relative all’usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all’età del beneficiario.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%.

Anno di riferimento: 2023

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00

da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

Pertanto per l'usufrutto in oggetto si avrà:

Valore della piena proprietà	€ 35.970,48
Età dell'usufruttuario	90 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	3
Valore dell'usufrutto	€ 5.395,57

Di conseguenza si avrà:

Valore della nuda proprietà	€ 30.574,91
Diconsi Euro Trentamilacinquecentosettantaquattro/91	

Terreno Agricolo (F.31, P.lla 263)

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Città Metropolitana di Reggio Calabria per l'anno 2021 tenendo conto, però, della coltura attuale ad agrumeto (cfr all. 8)

N.B: E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Manufatto diruto (F.31, P.IIa 264)

In riferimento al vecchio manufatto censito in catasto, in considerazione della sua vetustà e precarie condizioni statiche descritte nei precedenti paragrafi, il sottoscritto ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima del terreno; di conseguenza non se ne terrà conto nella stima e la sua superficie verrà assimilata a quella della coltura preminente (agrumeto).

Pertanto, tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei beni come in appresso esposto.

Stima Terreni agricoli:

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°10 ed in riferimento al tipo di coltura "agrumeto", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 34.000,00 ad ettaro (€ 3,40/mq).

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi: a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett.d) del D.P.R. n°327/2001; b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo b), il sottoscritto ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

In definitiva considerando la coltura a "agrumeto" del terreno, si ottiene un valore a mq pari a: € 3,40/mq x 3 = € 10,20 /mq

Pertanto avremo:

- Per il bene immobile sito in Montebello Ionico (RC), censito al N.C.T. dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria al Foglio 31, Mappa 263, Agrumeto, Classe 4, Reddito Dominicale € 4,65, Reddito Agrario € 2,13, **mq 250, quota proprietà 1/1.**

10,20 €/mq x 250 mq = € 2.550,00

Diconsi Euro Duemilacinquecentocinquanta/00

- Per il bene immobile sito in Montebello Ionico (RC), censito al N.C.T. dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria al Foglio 31, Mappa 264, Fabbricato Diruto, Classe 4, **mq 150, quota proprietà di ½.**

10,20 €/mq x 150 mq= € 1.530,00

1.530,00 / 2= € **765,00**

iconsi Euro Settecentosessantacinque/00

Conclusioni e Congedo C.T.U.

Ne consegue che il valore di mercato del compendio immobiliare pignorato risulta complessivamente:

a) Fabbricato (nuda proprietà)	€ 30.574,91
b) terreno agricolo (proprietà per 1/1)	€ 2.550,00
c) fabbr.diruto (proprietà per ½)	€ 675,00
Totale	€ 33.799,91

(diconsi euro trentatremilasettecentonovantanove/00)

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

La presente relazione è composta da 27 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati.

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 Documentazione fotografica (n. 16 Fotografie);
- Allegato 2 Verbale di sopralluogo di Custode e CTU;
- Allegato 3 Visure storiche per immobile;
- Allegato 4 Planimetria Catastale Fabbricato;
- Allegato 5 Estratti di Mappa;
- Allegato 6 Copia Cila Prot. 563202 del 18/12/2022;
- Allegato 7 Certificato di Destinazione Urbanistica del Terreno;
- Allegato 8 Tabella ufficiale RC-VAM valore agricolo medio ;
- Allegato 9 Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Reggio Calabria 01/02/2023

In fede
Architetto Marco Carbone