

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. RG. 42/2022.

* * * * *

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Francesco Maria Antonio Buggè

CTU:
Dott. Ing. Domenico Scordo

Custode Giudiziario:
Avv. Fiorella Megale

Pr. Udienza: 11/07/2023



PREMESSA

In data 04/10/2022, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Maria Antonio Buggè, ritenuto dover nominare un esperto per la stima del bene ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., conferiva al sottoscritto, Ing. Domenico Scordo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. A/1593 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria al n. 334, l'incarico di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni; pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 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 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 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 restite 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 dell'Esecuzione, sempre con Ordinanza del 04/10/2022, nominava quale Custode Giudiziario l'Avv. Beniamino Toscano.

Indi, accettato l'incarico e compiuto il giuramento di rito in data 06/10/2022 e presa visione dei fascicoli processuali, si è dato corso all'espletamento del mandato di cui sopra.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., dopo gli opportuni accertamenti preliminari, il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., nonché lo studio della documentazione presente all'interno dei fascicoli processuali, prendeva accordi, a mezzo colloquio telefonico, con il nominato custode giudiziario, Avv. Beniamino Toscano, per stabilire congiuntamente la data di primo accesso agli immobili pignorati ubicati in Reggio Calabria in fregio alla via Strada c.da Morloquio al civ. 49.

La predetta data di primo accesso veniva fissata per il giorno 04 novembre 2022 alle ore 15:00 e direttamente comunicata alle parti dall'Avv. Beniamino Toscano.

Tuttavia, nella predetta data non è stato possibile effettuare il primo accesso agli immobili pignorati stante l'assenza dei debitori [REDACTED] ed al rifiuto all'accesso della debitrice, [REDACTED], la quale, contattata al citofono, ha sostenuto di non essere a conoscenza della prefissata visita di sopralluogo.



Indi, lo scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario stabilivano una seconda data, fissata per il 17/11/2022 alle ore 15:00, comunicata alle parti, a mezzo pec e racc. a/r, dal Custode Giudiziario, allo scopo di effettuare il primo accesso agli immobili oggetto della presenta perizia di stima.

In tale data, alla presenza continua di uno dei debitori esecutati, [REDACTED], il sottoscritto CTU unitamente al custode giudiziario, Avv. Beniamino Toscano, effettuava sopralluogo sui cespiti oggetto della presente procedura esecutiva procedendo ai necessari rilievi (metrici e fotografici) delle u.i. ubicate in c.da Saracinello del Comune di Reggio Calabria ed identificate in catasto con la p.lla 682 sub 3 (piano terra), sub 24 e sub 25 (piano sesto) e sub 13 (piano sesto - lastrico solare) nonché del terreno di cui al foglio 15 p.lla 1517.

Le operazioni di sopralluogo sono, poi, proseguite in data 23/11/2022, allorquando si è potuto effettuare l'accesso ai beni immobili ubicati in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni e catastalmente identificati al foglio di mappa n. 45 p.lle 172, 173, 175 e 177.

Successivamente, le operazioni di sopralluogo hanno avuto seguito in data 01/12/2022 presso ulteriori immobili oggetto della presente proc. esec. procedendo ai necessari rilievi (metrici e fotografici) delle u.i. ubicate in c.da Saracinello del Comune di Reggio Calabria ed identificate in catasto con la p.lla 682 sub 2 (piano terra) e sub 22 (piano terzo).

Ed ancora, nei giorni 17/02/2023, 04/03/2023, 29/03/2023 e 08/05/2023 sono proseguite le operazioni di sopralluogo presso le ulteriori u.i. ubicate in c.da Saracinello del Comune di Reggio Calabria ed identificate in catasto con la p.lla 682 sub 15 (piano primo), sub 18 (piano secondo), sub 14 (piano primo), sub 17 (piano secondo), sub 19 (piano secondo), sub 21 (piano terzo) e sub 20 (piano terzo).

Nel corso di tali sopralluoghi il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Dello svolgimento di detti sopralluoghi venivano redatti, dall'Avv. Beniamino Toscano, appositi verbali di sopralluogo (cfr. *All. 1: verbali di sopralluogo*).

Le operazioni di ricerca, studio ed acquisizione documentale, svolte dallo scrivente CTU hanno interessato i seguenti pubblici uffici:

- Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali per l'acquisizione telematica (effettuata in data 14 e 15/10/2022) delle visure storiche, dell'elenco dei subalterni assegnati, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto del presente pignoramento (cfr. *All. 2: documentazione catastale*);



- Comune di Reggio Calabria - Settore Urbanistica, previe specifiche istanze a mezzo pec del 10/11/2022, (accessi effettuati in data 05 e 11/01/2023) per prendere visione ed ottenere copia di eventuale concessione edilizia e/o autorizzazione e/o simili, o di eventuali richieste di concessione edilizia in sanatoria o simili, pendenti e/o evase, con relativi elaborati progettuali, di eventuale dichiarazione di agibilità [cfr. All. 3: documentazione tecnico-amministrativa relativa alle istanze di Condono Edilizio pratt. n.ri 7055 (All. 3/a) – 7057 (All. 3/b) – 7090 (All. 3/c) a nome rispettivamente di ██████████ ██████████], nonché per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori e inibitori (cfr. All. 4/a: certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori (prot. n. 0028736.U del 03/02/2023)), ciò al fine di poter verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative e di conoscere la destinazione urbanistica del terreno catastalmente identificato al foglio di mappa n. 15 p.lla 1517 della Sez. GNA;

- Comune di Motta San Giovanni - Ufficio Urbanistica, previa specifica istanza a mezzo pec del 10/11/2022, per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori e inibitori (cfr. All. 4/b: certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori (prot. n. 9411 dell'11/11/2022)), ciò al fine di conoscere la destinazione urbanistica dei terreni catastalmente identificati al foglio di mappa n. 45 p.lle 172 – 173 – 175 – 177.

Devesi, altresì, evidenziare che, nel corso dell'espletamento dell'incarico, il Giudice dell'Esecuzione, con Ordinanza del 29/03/2022, prendeva atto della rinuncia parziale al pignoramento, depositata dal creditore procedente in data 10/01/2023, con riferimento agli immobili identificati al Foglio n. 15 p.lla 682 sub 10, 11 e 23 in quanto beni già venduti in altra procedura esecutiva. Di talché, gli stessi venivano esclusi dalla procedura esecutiva di che trattasi.

Ultimati i sopralluoghi, le operazioni di analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso i pubblici uffici, ritenuto di avere a disposizione tutti gli elementi utili per l'assolvimento dell'incarico, lo scrivente CTU ha proceduto all'elaborazione e restituzione dei dati acquisiti ed alla conseguente stesura della presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito 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.

➤ Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Preliminarmente indichiamo gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva che risultano come di seguito ubicati:

A] in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria al civ. 49 della via Strada Contrada Saracinello e sono, in atto, rispettivamente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria al:

- 1) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 2** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano T – categoria C/2 – classe 4 – consistenza 125 m² – superficie catastale: Totale: 137 m² – rendita Euro 200,13;
- 2) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 3** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano T – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 118 m² – superficie catastale: Totale: 137 m² – rendita Euro 225,49;
- 3) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 13** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 6 – categoria F/5;
- 4) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 14** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 107 m² _ Totale escluse aree scoperte: 101 m² – rendita Euro 309,87;
- 5) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 15** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 114 m² _ Totale escluse aree scoperte: 105 m² – rendita Euro 309,87;
- 6) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 17** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 2 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 108 m² _ Totale escluse aree scoperte: 102 m² – rendita Euro 309,87;
- 7) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 18** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 2 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 113 m² _ Totale escluse aree scoperte: 104 m² – rendita Euro 309,87;
- 8) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 19** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 2 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 114 m² _ Totale escluse aree scoperte: 106 m² – rendita Euro 309,87;



- 9) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 20** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 3 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 107 m² _ Totale escluse aree scoperte: 101 m² – rendita Euro 309,87;
- 10) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 21** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 3 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 113 m² _ Totale escluse aree scoperte: 104 m² – rendita Euro 309,87;
- 11) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 22** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 3 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 113 m² _ Totale escluse aree scoperte: 106 m² – rendita Euro 309,87;
- 12) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 24** – via Strada Contrada Morloquio n. 49 – piano 6 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 18 m² – superficie catastale: Totale: 23 m² – rendita Euro 24,17;
- 13) **Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lla 682 sub 25** – via Saracinello n. 49 – piano 6 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 25 m² – superficie catastale: Totale: 24 m² – rendita Euro 33,57;

B] in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria ed identificati al Catasto Terreni del Comune di Reggio Calabria al:

- 14) **Sez. GNA – Foglio 15 – p.lla 1517** – qualità Seminativo Arborato – classe 4 – superficie are 08 ca 75 – redd. dominicale Euro 1,13 – redd. agrario Euro 0,68;

C] in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni ed identificati al Catasto Terreni del Comune di Motta San Giovanni al:

- 15) **Foglio 45 – p.lla 172** – qualità Seminativo Arborato – classe 4 – superficie are 00 ca 40 – redd. dominicale Euro 0,06 – redd. agrario Euro 0,04;
- 16) **Foglio 45 – p.lla 173** – qualità Uliveto – classe 3 – superficie are 02 ca 10 – redd. dominicale Euro 1,14 – redd. agrario Euro 0,65;
- 17) **Foglio 45 – p.lla 175** – qualità Uliveto – classe 3 – superficie are 04 ca 00 – redd. dominicale Euro 2,17 – redd. agrario Euro 1,24;
- 18) **Foglio 45 – p.lla 177** – qualità Seminativo Arborato – classe 4 – superficie are 07 ca 50 – redd. dominicale Euro 1,16 – redd. agrario Euro 0,70.

In ordine alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., dall'esame della documentazione in atti si è rilevata l'avvenuta produzione degli estratti di mappa catastale relativi ai beni pignorati, nonché la produzione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto in data 17/06/2022, per Notaio Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nonché la



presenza di iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 31/05/2022.

Da detta certificazione si rileva che sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva nel ventennio in esame sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 11696/1283 del 21/07/2016 – IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da Ruolo e Avviso di Accertamento del 18.07.2016 - Numero di repertorio 1893/9416 emesso da [REDACTED] e contro [REDACTED] – capitale € 56.647,07 Totale € 113.294,14 - **Grava su Reggio Di Calabria Sez. Urb. GNA Foglio 15 Particella 682 Sub 2;**

- **TRASCRIZIONE NN. 9136/7450 del 31/05/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/05/2022 Numero di repertorio 924 emesso da TRIBUNALE Sede REGGIO DI CALABRIA a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] – **Grava su Reggio Calabria Sez. Urb. GNA Foglio 15 Particella 682 Sub 10, Particella 682 Sub 11, Particella 682 Sub 23, Particella 682 Sub 14, Particella 682 Sub 17, Particella 682 Sub 19, Particella 682 Sub 21, Particella 682 Sub 24, Particella 682 Sub 3, Particella 682 Sub 15, Particella 682 Sub 18, Particella 682 Sub 20, Particella 682 Sub 22, Particella 682 Sub 13, Particella 682 Sub 25, Particella 682 Sub 2 – Motta San Giovanni Foglio 45 Particella 172, Particella 173, Particella 175, Particella 177 – Reggio Calabria Sez. GALLINA foglio 15 particella 1517 con unità precedente identificata da Foglio 15 Particella 587.**

➤ Acquisizione documentazione per la corretta identificazione del bene

Per la corretta identificazione del bene, è stata acquisita, presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali, la seguente documentazione catastale (cfr. All. 2):



- visura storica Catasto Terreni – Comune di REGGIO CALABRIA - Sez. GALLINA - foglio 15 – p.lla 1517;
- visure storiche Catasto Terreni – Comune di MOTTA SAN GIOVANNI - foglio 45 – p.lle 172 – 173 – 175 – 177;
- visure storiche e planimetrie catastali delle u.i.u. di cui al Foglio GNA/15 - p.lle 682 sub 2 – sub 3 – sub 10 – sub 11 – sub 13 – sub 14 – sub 15 – sub 17 – sub 18 – sub 19 – sub 20 – sub 21 – sub 22 – sub 23 – sub 24 – sub 25;
- elaborato planimetrico degli immobili di cui al Foglio GNA/15 - p.lla 682;
- elenco dei subalterni assegnati degli immobili di cui al Foglio GNA/15 - p.lla 682.

➤ Acquisizione certificati di destinazione urbanistica dei terreni

Sono stati, altresì, acquisiti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui alla p.lla 1517 del foglio 15 della Sez. GALLINA (cfr. *All. 4/a*), nonché, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Motta San Giovanni, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui alle p.lle 172 – 173 – 175 – 177 del foglio 45 (cfr. *All. 4/b*).

Quesito 2): descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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.

➤ Ubicazione e dati catastali:

A] immobili ubicati nel **Comune di Reggio Calabria** in località **Saracinello** ed in fregio alla **via Contrada Saracinello** al **civ. 49**, costituiti dalle seguenti unità immobiliari per come identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria:

- 1) **Unità immobiliare destinata a magazzino/deposito** collocata al piano terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 2** – Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza 125 m² – Superficie Catastale: Totale 137 m² – Rendita Euro 200,13 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano T, in testa alla ditta:



- [REDACTED]
- 2) **Unità immobiliare destinata a garage** collocata al piano terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIIa 682 sub 3** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 118 m² – Superficie Catastale: Totale 137 m² – Rendita Euro 225,49 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano T, in testa alla ditta:

- [REDACTED]
- 3) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano primo (*secondo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIIa 682 sub 14** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 107 m² (Totale escluse aree scoperte 101 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 1, in testa alla ditta:

- [REDACTED]
- 4) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano primo (*secondo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIIa 682 sub 15** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 114 m² (Totale escluse aree scoperte 105 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 1, in testa alla ditta:

- [REDACTED]
- 5) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIIa 682 sub 17** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 108 m²



(Totale escluse aree scoperte 102 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2, in testa alla ditta:



- 6) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 18** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 104 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2, in testa alla ditta:



- 7) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 19** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 114 m² (Totale escluse aree scoperte 106 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2, in testa alla ditta:



- 8) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 20** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 107 m² (Totale escluse aree scoperte 101 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3, in testa alla ditta:



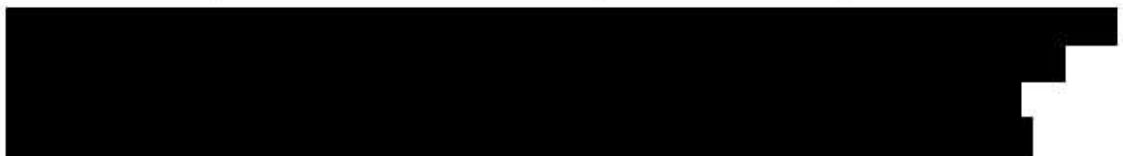
- 9) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 21** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 104 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3, in testa alla ditta:



- 10) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 22** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 106 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3, in testa alla ditta:



- 11) **Unità immobiliare destinata a magazzino/deposito** collocata al piano sesto (*settimo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 24** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 18 m² – Superficie Catastale: Totale 23 m² – Rendita Euro 24,17 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 6, in testa alla ditta:



- 12) **Unità immobiliare destinata a magazzino/deposito** collocata al piano sesto (*settimo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 25** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 25 m² – Superficie Catastale: Totale 24 m² – Rendita Euro 33,57 – Via Saracinello n. 49 – Piano 6, in testa alla ditta:



13) Unità immobiliare costituente il lastrico solare dell'edificio collocata al piano sesto (*settimo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIa 682 sub 13** – Categoria F/5 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 6, in testa alla ditta:

[REDACTED]

B) immobile ubicato nel **Comune di Reggio Calabria** in località **Saracinello**, costituito da terreno identificato, per come segue, al Catasto Terreni del Comune di Reggio Calabria:

14) terreno in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Reggio Calabria – Sez. GALLINA – Foglio 15 – **P.IIa 1517** – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 08 ca 75 – Reddito Dominicale: Euro 1,13 – Reddito Agrario: Euro 0,68, in testa alla ditta:

[REDACTED]

C) immobili ubicati nel **Comune di Motta San Giovanni** in località **Lazzaro**, costituiti da terreni identificati, per come segue, al Catasto Terreni del Comune di Motta San Giovanni:

15) terreno in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Motta San Giovanni – Foglio 45 – **P.IIa 172** – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 00 ca 40 – Reddito Dominicale: Euro 0,06 – Reddito Agrario: Euro 0,04, in testa alla ditta:

[REDACTED]

16) terreno in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Motta San Giovanni – Foglio 45 – **P.IIa 173** – Qualità: Uliveto – Classe 3 – Superficie: ha 00 are 02 ca 10 – Reddito Dominicale: Euro 1,14 – Reddito Agrario: Euro 0,65, in testa alla ditta:

[REDACTED]



17) **terreno in località Lazzaro** del Comune di Motta San Giovanni ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Motta San Giovanni – Foglio 45 – **P.IIa 175** – Qualità: Uliveto – Classe 3 – Superficie: ha 00 are 04 ca 00 – Reddito Dominicale: Euro 2,17 – Reddito Agrario: Euro 1,24, in testa alla ditta:

[REDACTED]

18) **terreno in località Lazzaro** del Comune di Motta San Giovanni ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Motta San Giovanni – Foglio 45 – **P.IIa 177** – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 07 ca 50 – Reddito Dominicale: Euro 1,16 – Reddito Agrario: Euro 0,70, in testa alla ditta:

[REDACTED]

➤ **Descrizione:**

A) **immobili ubicati nel Comune di Reggio Calabria in località Saracinello ed in fregio alla via Contrada Saracinello al civ. 49**, facenti parte di un maggior fabbricato a sette elevazioni f.t. avente struttura portante costituita da elementi orizzontali e verticali (travi e pilastri) in cemento armato tra di essi collegati e formanti maglie chiuse; i solai di piano e di copertura sono del tipo misto latero-cementizio; le murature di tamponamento, realizzate con elementi di laterizio, hanno uno spessore di circa cm 30. Al fabbricato si accede direttamente dalla via contrada Saracinello percorrendo un'area interna di pertinenza dello stesso utilizzata dai residenti come zona di sosta per i propri autoveicoli.

L'area su cui sorge l'edificio è, ad eccezione del lato nord, interamente delimitata da muri di cinta.

L'edificio esternamente, rifinito con intonaco civile per esterni e tinteggiatura, si presenta completo e finito in ogni sua parte, ma in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'edificio, di cui fanno parte i predetti immobili oggetto della procedura esecutiva di che trattasi, è ubicato nelle vicinanze della zona aeroportuale di Reggio Calabria ed esattamente in località Saracinello in fregio alla via Contrada Saracinello, strada che si diparte dal nuovo svincolo stradale "Aeroporto" della tangenziale, infrastruttura questa che collega l'autostrada con la SS 106 e che consente alla zona ove è collocato l'edificio di interesse di essere facilmente



raggiungibile ed accessibile sia da Nord che da Sud. La distanza tra la zona di ubicazione degli immobili pignorati e il predetto svincolo stradale della tangenziale è pari a circa 300 m. Mentre, la distanza dal centro città è di circa 6,00 km.

L'area ove ricadono gli immobili di interesse, che si estende tra il tratto terminale del torrente Sant'Agata ed il tratto terminale del torrente Armo (con rif. alla dir. nord-sud) e tra la linea di costa e le colline a monte dell'Aeroporto (con rif. alla dir. mare-monte), è caratterizzata, oltre che da un buon grado di panoramicità, dalla persistenza di un tessuto edilizio consolidato ed a discreta densità abitativa di tipo residenziale. L'area, dotata di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, rete idrica, fognaria, elettrica e impiantistica in generale, ecc.), è, altresì, caratterizzata dall'estrema vicinanza alla zona aeroportuale nonché dalla vicinanza ad edifici di pubblico interesse (Delegazione di Ravagnese, Uffici Enel), ad edifici scolastici (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I° grado), ad impianti sportivi pubblici e privati (palestra comunale, Centro Sportivo "la Pinetina", ecc.) ed a diversi esercizi commerciali collocati perlopiù lungo i margini della tangenziale (supermercati ("Doc Market's" e "Lidl"), centri commerciali ("Alati", "Il Mercatone"), ecc..

Per le sue caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche la zona ove si inseriscono gli immobili oggetto di stima risulta avere nel mercato immobiliare della città di Reggio Calabria una sufficiente appetibilità commerciale.

Gli immobili pignorati, facenti parte del predetto edificio, sono, quindi, costituiti dalle seguenti unità immobiliari per come identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria:

- 1) **Magazzino/deposito**, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 2**, collocato al **piano terra** (primo f.t.) e composto da:
 - n. 2 locali con accesso dal fronte secondario del fabbricato (sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 88,80 mq e 34,45 mq);
 - n. 1 locale con accesso dal vano scale del fabbricato (sup. calpestabile pari a circa 15,60 mq);
 - n. 1 vano adibito a servizio igienico (sup. calpestabile pari a circa 2,80 mq).

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. *Al. 5/a: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 2 - piano terra*).

La superficie complessiva calpestabile è pari a circa 141,65 mq.

L'accesso alla detta u.i.u. al piano terra avviene direttamente dal fronte secondario dell'edificio e/o dal suo corpo scale.



L'immobile internamente si presenta non completamente rifinito, in quanto: l'intradosso dei solai di copertura è privo dell'intonaco di rifinitura; le pareti in laterizio di delimitazione della zona deposito di maggiore superficie calpestabile (88,80 mq) sono rifinite con solo uno strato di intonaco di rinzafo; le pareti e l'intradosso del solaio del locale con accesso dal vano scale del fabbricato sono privi dell'intonaco di rifinitura e, quindi, si presenta allo stato rustico, così come il piano di calpestio è privo di pavimentazione. Devesi, peraltro, segnalare che, in tale ultimo locale, alcune aree del solaio presentano fenomeni di sfondellamento delle pignatte e la messa a nudo dei ferri di armatura dei travetti.

Il locale di minore superficie calpestabile (34,45 mq) è delimitato da pareti in cartongesso e risulta essere pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata; mentre, la pavimentazione del locale di maggiore superficie è del tipo industriale in calcestruzzo. Le pareti del vano adibito a servizio igienico sono rivestite con mattonelle ceramiche smaltate. Gli infissi esterni sono in metallo di colore grigio scuro. L'u.i. è dotata di impianto idrico ed elettrico.

La **superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 159,48 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 159,00 mq**.

La detta u.i.u. (sub 2) confina:

- a sud con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (sub 3) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- a nord con terreno identificato con la p.lla 1597;
- ad est ed ovest con corte di pertinenza del fabbricato.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), l'u.i. avendo destinazione *magazzino/deposito*, rientra tra i casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (cfr. *appendice A del DM 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. *All. 7/a*).

2) Magazzino/deposito, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 3**, collocato al **piano terra** (*primo f.t.*) e composto da:

- ampia zona per il parcheggio di autoveicoli (*sup. calpestabile pari a circa 93,70 mq*);
- n. 1 locale deposito (*sup. calpestabile pari a circa 17,65 mq*);
- n. 1 vano adibito a servizio igienico (*sup. calpestabile pari a circa 3,80 mq*).

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. *All. 5/b: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 3 - piano terra*).

La superficie complessiva calpestabile è pari a circa 115,15 mq.



L'accesso alla detta u.i.u. al piano terra avviene direttamente dal fronte lato sud dell'edificio e/o dal suo corpo scale.

L'immobile internamente si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro. Le pareti del vano adibito a servizio igienico sono rivestite con mattonelle ceramiche smaltate. La pavimentazione è in graniglia di cemento. Gli infissi esterni sono in metallo colore grigio scuro. L'u.i. è dotata di impianto idrico ed elettrico.

La **superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 127,60 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 127,00 mq**.

La detta u.i.u. (sub 3) confina:

- a nord con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 2*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- a sud, est ed ovest con corte di pertinenza del fabbricato.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), l'u.i. avendo destinazione *garage*, rientra tra i casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (*cf. appendice A del DM 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (*cf. All. 7/b*).

3) Appartamento, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 14**, collocato al **piano primo** (secondo f.t.) e composto da:

- ingresso-disimpegno (*sup. calpestabile pari a circa 8,90 mq*);
- n. 1 cucina-soggiorno (*sup. calpestabile pari a circa 37,30 mq*);
- n. 2 camere (*sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 8,00 mq e 18,20 mq*);
- n. 1 ripostiglio (*sup. calpestabile pari a circa 5,90 mq*);
- n. 1 servizio igienico (*sup. calpestabile pari a circa 4,95 mq*).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato est dell'edificio di superficie lorda pari a circa 19,45 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 83,25 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (*cf. All. 5/c: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 14 – piano primo (secondo f.t.)*).



Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in ceramica smaltata, rivestimenti delle pareti dell'angolo cucina e del vano adibito a servizio igienico in ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in pvc, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 96,65 mq, ed essendo l'immobile dotato di un balcone di superficie pari a circa 19,45 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 102,50 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 102,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (veranda/balcone e balconi) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (*cf. "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*).

La detta u.i.u. (sub 14) confina:

- a sud con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 15*), con altra u.i. (*sub 16*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- ad ovest con altra u.i. (*sub 16*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- a nord con terreno identificato con la p.lla 1597;
- ad est con corte di pertinenza del fabbricato.

L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (*Ing. Iunior Antonino Baronetto*), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 10/06/2023 (*cod. certif. 8006323000118667*) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (*cf. All. 6/a: APE u.i. p.lla 682 sub 14*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (*cf. All. 7/c*).

4) Appartamento, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 15**, collocato al **piano primo** (secondo f.t.) e composto da:

- ingresso-corridoio (*sup. calpestabile pari a circa 15,05 mq*);
- n. 1 cucina-soggiorno (*sup. calpestabile pari a circa 36,00 mq*);
- n. 2 camere (*sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 11,70 mq e 16,20 mq*);
- n. 1 ripostiglio (*sup. calpestabile pari a circa 4,75 mq*);



- n. 1 servizio igienico (*sup. calpestabile pari a circa 4,40 mq*).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato est dell'edificio di superficie lorda pari a circa 12,00 mq, nonché di un balcone lungo il lato sud di superficie lorda pari a circa 17,30 mq e di un balcone lungo il lato ovest di superficie pari a circa 6,25 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 88,10 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (*cf. All. 5/d: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 15 – piano primo (secondo f.t.)*).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in ceramica smaltata, rivestimenti delle pareti dell'angolo cucina e del vano adibito a servizio igienico in ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in pvc, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 102,15 mq, ed essendo l'immobile dotato di tre balconi di superficie rispettivamente pari a circa 12,00 mq, 17,30 mq e 6,25 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 112,81 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 112,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (*cf. "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*).

La detta u.i.u. (sub 15) confina:

- a sud, est ed ovest con corte di pertinenza del fabbricato;
- a nord con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 14*), con altra u.i. (*sub 16*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio.

L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (*Ing. Iunior Antonino Baronetto*), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 10/06/2023 (*cod.*



certif. 8006323000118668) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (cfr. *All. 6/b: APE u.i. p.lla 682 sub 15*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. *All. 7/d*).

5) Appartamento, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 17**, collocato al **piano secondo** (terzo f.t.) e composto da:

- ingresso-disimpegno (*sup. calpestabile pari a circa 8,90 mq*);
- n. 1 cucina-soggiorno (*sup. calpestabile pari a circa 37,30 mq*);
- n. 2 camere (*sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 8,00 mq e 18,20 mq*);
- n. 1 ripostiglio (*sup. calpestabile pari a circa 5,90 mq*);
- n. 1 servizio igienico (*sup. calpestabile pari a circa 4,95 mq*).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato est dell'edificio di superficie lorda pari a circa 19,45 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 83,25 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. *All. 5/e: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 17 – piano secondo (terzo f.t.)*).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in ceramica smaltata, rivestimenti delle pareti dell'angolo cucina e del vano adibito a servizio igienico in ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in pvc, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 96,65 mq, ed essendo l'immobile dotato di un balcone di superficie pari a circa 19,45 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 102,50 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 102,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (veranda/balcone e balconi) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (cfr. *“Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*).



La detta u.i.u. (sub 17) confina:

- a sud con altre u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 18 e sub 19*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- ad ovest con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 19*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- a nord con terreno identificato con la p.lla 1597;
- ad est con corte di pertinenza del fabbricato.

L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (*Ing. Junior Antonino Baronetto*), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 10/06/2023 (*cod. certif. 8006323000118669*) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (*cf. All. 6/c: APE u.i. p.lla 682 sub 17*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (*cf. All. 7/e*).

6) Appartamento, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 18**, collocato al **piano secondo** (terzo f.t.) e composto da:

- ingresso-corridoio (*sup. calpestabile pari a circa 15,05 mq*);
- n. 1 cucina-soggiorno (*sup. calpestabile pari a circa 36,00 mq*);
- n. 2 camere (*sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 11,70 mq e 16,20 mq*);
- n. 1 ripostiglio (*sup. calpestabile pari a circa 4,75 mq*);
- n. 1 servizio igienico (*sup. calpestabile pari a circa 4,40 mq*).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato est dell'edificio di superficie lorda pari a circa 12,00 mq, nonché di un balcone lungo il lato sud di superficie lorda pari a circa 17,30 mq e di un balcone lungo il lato ovest di superficie pari a circa 6,25 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 88,10 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (*cf. All. 5/f: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 18 – piano secondo (terzo f.t.)*).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in ceramica smaltata, rivestimenti delle pareti dell'angolo cucina e del vano adibito a servizio igienico in ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in*



pvc, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 102,15 mq, ed essendo l'immobile dotato di tre balconi di superficie rispettivamente pari a circa 12,00 mq, 17,30 mq e 6,25 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 112,81 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 112,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (cfr. "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La detta u.i.u. (sub 18) confina:

- a sud, est ed ovest con corte di pertinenza del fabbricato;
- a nord con altre u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (sub 17 e sub 19) e con vano scala a servizio dell'intero edificio.

L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (Ing. Iunior Antonino Baronetto), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 10/06/2023 (cod. certif. 8006323000118670) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (cfr. All. 6/d: APE u.i. p.lla 682 sub 18).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. All. 7/f).

7) Appartamento, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 19**, collocato al **piano secondo** (terzo f.t.) e composto da:

- ingresso-corridoio (sup. calpestabile pari a circa 16,90 mq);
- n. 1 cucina-soggiorno (sup. calpestabile pari a circa 35,30 mq);
- n. 2 camere (sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 8,75 mq e 18,75 mq);
- n. 1 ripostiglio (sup. calpestabile pari a circa 3,70 mq);
- n. 1 servizio igienico (sup. calpestabile pari a circa 5,30 mq).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato ovest dell'edificio di superficie lorda pari a circa 24,10 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 88,70 mq.



Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. *All. 5/g: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 19 – piano secondo (terzo f.t.)*).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di buona qualità (*pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in gres, rivestimenti delle pareti del vano adibito a servizio igienico in gres, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in pvc, tinteggiatura dei muri, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 103,05 mq, ed essendo l'immobile dotato di un balcone di superficie pari a circa 24,10 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 110,28 mq, che arrotondata per difetto è pari a circa **110,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (cfr. *“Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*).

La detta u.i.u. (sub 19) confina:

- a sud con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 18*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- ad est con altre u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 17 e sub 18*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- ad ovest con corte di pertinenza del fabbricato;
- a nord con terreno identificato con la p.lla 1597.

L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (*Ing. Junior Antonino Baronetto*), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 10/06/2023 (*cod. certif. 8006323000118671*) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (cfr. *All. 6/e: APE u.i. p.lla 682 sub 19*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. *All. 7/g*).

8) Appartamento, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 20**, collocato al **piano terzo** (quarto f.t.) e composto da:



- ingresso-disimpegno (sup. calpestabile pari a circa 8,90 mq);
- n. 1 cucina-soggiorno (sup. calpestabile pari a circa 37,30 mq);
- n. 2 camere (sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 8,00 mq e 18,20 mq);
- n. 1 ripostiglio (sup. calpestabile pari a circa 5,90 mq);
- n. 1 servizio igienico (sup. calpestabile pari a circa 4,95 mq).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato est dell'edificio di superficie lorda pari a circa 19,45 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 83,25 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. *All. 5/h: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 20 – piano terzo (quarto f.t.)*).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in ceramica smaltata, rivestimenti delle pareti dell'angolo cucina e del vano adibito a servizio igienico in ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in pvc, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 96,65 mq, ed essendo l'immobile dotato di un balcone di superficie pari a circa 19,45 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 102,50 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 102,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (veranda/balcone e balconi) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (cfr. *“Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*).

La detta u.i.u. (sub 20) confina:

- a sud con altre u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 21 e sub 22*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- ad ovest con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 22*) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- a nord con terreno identificato con la p.lla 1597;
- ad est con corte di pertinenza del fabbricato.



L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (*Ing. Junior Antonino Baronetto*), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 10/06/2023 (*cod. certif. 8006323000118672*) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (*cf. All. 6/f: APE u.i. p.lla 682 sub 20*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (*cf. All. 7/h*).

9) Appartamento, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 21**, collocato al **piano terzo** (quarto f.t.) e composto da:

- ingresso-corridoio (*sup. calpestabile pari a circa 15,05 mq*);
- n. 1 cucina-soggiorno (*sup. calpestabile pari a circa 36,00 mq*);
- n. 2 camere (*sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 11,70 mq e 16,20 mq*);
- n. 1 ripostiglio (*sup. calpestabile pari a circa 4,75 mq*);
- n. 1 servizio igienico (*sup. calpestabile pari a circa 4,40 mq*).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato est dell'edificio di superficie lorda pari a circa 12,00 mq, nonché di un balcone lungo il lato sud di superficie lorda pari a circa 17,30 mq e di un balcone lungo il lato ovest di superficie pari a circa 6,25 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 88,10 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (*cf. All. 5/i: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 21 – piano terzo (quarto f.t.)*).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in ceramica smaltata, rivestimenti delle pareti dell'angolo cucina e del vano adibito a servizio igienico in ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in pvc, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 102,15 mq, ed essendo l'immobile dotato di tre balconi di superficie rispettivamente pari a circa 12,00 mq, 17,30 mq e 6,25 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a



circa 112,81 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 112,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (cfr. "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La detta u.i.u. (sub 21) confina:

- a sud, est ed ovest con corte di pertinenza del fabbricato;
- a nord con altre u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (sub 20 e sub 22) e con vano scala a servizio dell'intero edificio.

L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (Ing. Junior Antonino Baronetto), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 10/06/2023 (cod. certif. 8006323000118673) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (cfr. All. 6/g: APE u.i. p.lla 682 sub 21).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. All. 7/i).

10) Appartamento, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 22**, collocato al **piano terzo** (quarto f.t.) e composto da:

- ingresso-corridoio (sup. calpestabile pari a circa 16,90 mq);
- n. 1 cucina (sup. calpestabile pari a circa 15,35 mq);
- n. 3 camere (sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 19,70 mq, 8,75 mq e 18,75 mq);
- n. 1 ripostiglio (sup. calpestabile pari a circa 3,70 mq);
- n. 1 servizio igienico (sup. calpestabile pari a circa 5,30 mq).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato ovest dell'edificio di superficie lorda pari a circa 24,10 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 88,45 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. All. 5/I: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 22 – piano terzo (quarto f.t.)).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in ceramica smaltata, rivestimenti delle pareti dell'angolo cucina e del vano adibito a servizio igienico in



ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in pvc, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 103,05 mq, ed essendo l'immobile dotato di un balcone di superficie pari a circa 24,10 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 110,28 mq, che arrotondata per difetto è pari a circa **110.00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (cfr. "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La detta u.i.u. (sub 22) confina:

- a sud con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (sub 21) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- ad est con altre u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (sub 20 e sub 21) e con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- ad ovest con corte di pertinenza del fabbricato;
- a nord con terreno identificato con la p.lla 1597.

L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (Ing. Junior Antonino Baronetto), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 10/06/2023 (cod. certif. 8006323000118674) dal quale risulta l'inserimento in classe energetica **G** (cfr. All. 6/h: APE u.i. p.lla 682 sub 22).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. All. 7/1).

11) Magazzino/deposito, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 24**, collocato al **piano sesto** (settimo f.t.) e composto da:

- n. 1 locale (sup. calpestabile pari a circa 20,40 mq).

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. All. 5/m: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 13 – sub 24 – sub 25 - piano sesto).



L'accesso alla detta u.i.u. al piano sesto avviene direttamente dal vano scale del fabbricato e/o dal lastrico solare.

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimentazione in marmo, serramento esterno a chiusura della finestra è in legno, mentre la porta di ingresso dal lastrico solare è in alluminio di colore bronzo, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, risulta essere pari a circa 24,00 mq, mentre la **superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere **pari a circa 24.00 mq**.

La detta u.i.u. (sub 24) confina:

- a sud con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- a nord ed ovest con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 13*);
- ad est con tetto di copertura della sottostante u.i. al piano quinto (*sub 23*).

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), l'u.i. avendo destinazione *magazzino/deposito*, rientra tra i casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (*cf. appendice A del DM 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (*cf. All. 7/m*).

12) Magazzino/deposito, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 25**, collocato al **piano sesto** (*settimo f.t.*) e composto da:

- n. 1 locale (*sup. calpestabile pari a circa 26,95 mq*).

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (*cf. All. 5/m: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 13 – sub 24 – sub 25 - piano sesto*).

L'accesso alla detta u.i.u. al piano sesto avviene direttamente dal vano scale del fabbricato e/o dal lastrico solare.

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimentazione in marmo, serramento esterno a chiusura della finestra è in legno, mentre la porta di ingresso dal lastrico solare è in alluminio di colore bronzo, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia.



Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, risulta essere pari a circa 26,95 mq, mentre, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a circa 31,45 mq**.

La detta u.i.u. (sub 25) confina:

- a sud ed ovest con altra u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (sub 13);
- a nord con vano scala a servizio dell'intero edificio;
- ad est con tetto di copertura della sottostante u.i. al piano quinto (sub 23).

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), l'u.i. avendo destinazione *magazzino/deposito*, rientra tra i casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (cfr. *appendice A del DM 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. *All. 7/m*).

13) Lastrico solare, identificato catastalmente con la **p.lla 682 sub 13**, collocato al **piano sesto** (*settimo f.t.*) e costituente la copertura del fabbricato di cui le u.i.u. in precedenza descritte sono parte integrante.

Il lastrico solare ha una superficie calpestabile pari a circa 182,20 mq (*sup. lorda pari a circa 198,00 mq*) e risulta completamente sgombera e pavimentata con mattonelle in graniglia di cemento.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. *All. 5/m: planimetria unità immobiliare p.lla 682 sub 13 – sub 24 – sub 25 - piano sesto*).

L'accesso alla detta u.i.u. al piano sesto avviene direttamente dall'interno delle altre due u.i.u. collocate al piano sesto (*settimo f.t.*) oggetto della presente procedura esecutiva poste (*sub 24 e sub 25*).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a circa 198,00 mq.

La detta u.i.u. (sub 13) confina:

- a sud ed ovest con corte di pertinenza del fabbricato;
- ad est con altre u.i. oggetto della presente procedura esecutiva (*sub 24 e sub 25*), con vano scala a servizio dell'intero edificio e con corte di pertinenza del fabbricato;
- a nord con terreno identificato con la p.lla 1597.



Si allega, altresì, la documentazione fotografica delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. *All. 7/m*).

B] Terreno in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria, catastalmente identificato alla Sez. Gallina del Foglio 15 – P.lla 1517.

Trattasi di un suolo, di forma planimetrica pressoché triangolare e con giacitura pianeggiante, della superficie complessiva di circa 875,00 mq e ricadente secondo il P.R.G. del Comune di Reggio Calabria in Zona per “Attività primarie” (Zona omogenea E), ossia zona destinata ad usi agricoli.

Il terreno, che lungo i lati sud e nord fiancheggia la strada comunale, interamente asfaltata, denominata via Contrada Saracinello, risulta essere ubicato nelle vicinanze del nuovo svincolo stradale “Aeroporto” della tangenziale, infrastruttura questa che collega l’autostrada con la SS 106 e che consente alla zona ove è collocato il bene immobile di interesse di essere facilmente raggiungibile ed accessibile sia da Nord che da Sud.

La distanza tra la zona di ubicazione dell’immobile pignorato e il predetto svincolo stradale della tangenziale è pari a circa 300 m. Mentre, la distanza dal centro città è di circa 6,00 km.li.

Il terreno, completamente recintato con rete metallica sostenuta da paletti in ferro, si presenta completamente libero e privo di coltivazioni agronomiche, ad eccezione di quattro alberi di acacia spontanea in mediocri condizioni vegetative, nonché di una tettoia, di forma rettangolare, aperta su tutti e quattro i lati, costituita da un basamento di cls e tetto di copertura in pannelli coibentati del tipo “sandwich” sostenuto da elementi in metallo.

Il fondo risulta avere i seguenti confini:

- a nord, est e sud con via Contrada Saracinello;
- ad ovest con terreno identificato dalla p.lla 1518.

Si allega, altresì, la documentazione fotografica del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. *All. 7/n*).

C] Terreno in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni, catastalmente identificato al Foglio 45 – P.lle 172 – 173 – 175 – 177.

Tali particelle, costituenti un unico fondo, e quindi un unico corpo, risultano ubicate a monte della frazione Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni ed esattamente in contrada Marcato, nei pressi della strada comunale carrabile, interamente asfaltata, denominata via Sant’Ilario, nonché nelle immediate vicinanze del Cimitero di Lazzaro e del nuovo campo sportivo.



Il fondo, collocato sul costone di una collina, dista circa 1,00 km dal centro abitato di Lazzaro. Trattasi di terreno fortemente scosceso, in parte a roccia affiorante, inaccessibile con mezzi meccanici e accessibile con difficoltà solo a piedi. Il suolo, privo di coltivazioni agronomiche, è ricoperto da una coltre di piante erbacee e arbustive infestanti. La superficie complessiva del fondo è di circa 1.400 mq.

Le particelle costituenti l'anzidetto fondo ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Motta San Giovanni in Zona omogenea di tipo E sottozona "E1 agricola normale", ossia zona destinata ad usi agricoli.

Il fondo risulta avere i seguenti confini:

- a nord con terreno identificato dalla p.lle 174 e 176;
- ad est con terreno identificato dalla p.lla 159;
- ad ovest con terreno identificato dalla p.lla 170;
- a sud con terreno identificato dalle p.lle 159, 161 e 171.

Si allega, altresì, la documentazione fotografica del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. *All. 7/o*).

Quesito 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.*

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento (*indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini*) appare sostanzialmente conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, ad eccezione di una incongruenza di natura toponomastica con riferimento all'ubicazione dei beni di cui al punto A].

Difatti, nel corso dei sopralluoghi esperiti si accertava che l'edificio di cui gli immobili pignorati sono parte integrante è ubicato al civico 49 della **via Contrada Saracinello**, mentre sia negli atti catastali che in quelli del pignoramento l'ubicazione degli immobili viene indicata come "*via strada contrada Morloquio n. 49*" (p.lle 682 sub 2, 3, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24) e/o "*via Saracinello n. 49*" (p.lla 682 sub 25).

Ciò nondimeno, i dati indicati nel pignoramento hanno comunque permesso sia l'univoca individuazione degli immobili e sia la ricostruzione storico catastale dei beni pignorati.



Quesito 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.

Dal raffronto tra le planimetrie raffiguranti lo stato di fatto degli immobili pignorati (cfr. All. ti 5) e le planimetrie catastali degli stessi reperite presso l'Agenzia del Territorio (cfr. All. 2) si rileva che negli immobili, identificati rispettivamente con la **p.lla 682 sub 2** di cat. C/2, la **p.lla 682 sub 3** di cat. C/6, la **p.lla 682 sub 19** di cat. A/3 e la **p.lla 682 sub 22** di cat. A/3, sussistono delle difformità per le quali si è provveduto ad effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali a mezzo della procedura Docfa. A seguito di detto aggiornamento le p.lle 682 sub 2 e sub 3 hanno assunto, rispettivamente, i nuovi numeri identificativi **sub 26** e **sub 27**. Le sub p.lle 19 e 22, invece, hanno mantenuto lo stesso numero identificativo [cfr. All. 8: ulteriore documentazione catastale (n. 3 docfa con ricevute di avvenuta denuncia di variazione catastale del 13/06/2023 e del 06/06/2023; visure storiche per immobile al 13/06/2023)].

Quesito 5): indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

A] immobili ubicati nel Comune di Reggio Calabria in località Saracinello ed in fregio alla via Contrada Saracinello al civ. 49 e di cui alla p.lla 682 sub 2 – 3 – 13 – 14 – 15 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 24 – 25, facenti parte di un maggior fabbricato a sette elevazioni f.t.: dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria - Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, risulta che la p.lla n. 682 del foglio di mappa 15 sez. GNA, ove sorge il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte integrante, ricade nel Piano Regolatore Generale (*strumento urbanistico adottato nell'anno 1970*) in parte in zona omogenea di tipo "E – attività primaria (agricola)" ed in parte in zona omogenea di tipo "F – aree verdi" (cfr. All. 4/a) la cui utilizzazione è normata dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Reg. 19/02 e dall'art. 23 delle N.t.a. del P.R.G..

Si fa, inoltre, presente che l'area ove sorge il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte integrante è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (art. 136 D. Lgs. 42/04; D.M. 10/02/1976);
- sismico (Zona I, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n. 47 del 10/02/2004);
- idrogeologico forestale (R.D.L. 3267/1923);
- PAI – PSEC (PAI – rischio frana R2);



- limitazioni aeroportuali (L. 58/63; D.M. 2/1/1985; D.M. 19/7/1993 – superficie orizzontale interna).

B] Terreno in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria, catastalmente identificato alla Sez. Gallina del Foglio 15 – **P.lla 1517**:

dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria - Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, risulta che la p.lla n. 1517 del foglio di mappa 15 sez. GNA ricade nel Piano Regolatore Generale (*strumento urbanistico adottato nell'anno 1970*) in zona omogenea di tipo "E – attività primaria (agricola)" (cfr. *All. 4/a*) la cui utilizzazione è normata dagli artt. 50, 51 e 52 della Legge Reg. 19/02.

Si fa, inoltre, presente che l'area è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (art. 136 D. Lgs. 42/04; D.M. 10/02/1976);
- sismico (Zona I, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n. 47 del 10/02/2004);
- idrogeologico forestale (R.D.L. 3267/1923);
- PAI – PSEC (PAI – rischio frana R2);
- limitazioni aeroportuali (L. 58/63; D.M. 2/1/1985; D.M. 19/7/1993 – superficie orizzontale interna).

C] Terreno in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni, catastalmente identificato al Foglio 45 – **P.lle 172 – 173 – 175 – 177**:

dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Motta San Giovanni - Ufficio Urbanistica – Servizio Tecnico-Manutentivo, risulta che le p.lle n.ri 172, 173, 175 e 177 del foglio di mappa 45 ricadono nel Piano Regolatore Generale (*strumento urbanistico adottato nell'anno 2000*) in zona omogenea di tipo "E – sottozona E1 agricola normale" (cfr. *All. 4/b*).

Si fa, inoltre, presente che l'area è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (D.M. 10/02/1974 e ss.mm.ii.);
- idrogeologico forestale (R.D. 3267/1923 e ss.mm.ii.);

in aggiunta alle p.lle n.ri 173 e 175 sussistono gli ulteriori vincoli:

- PAI (Piano Assetto Idrogeologico) parzialmente in area PGRA, Piano Gestione Rischio Alluvioni.

Quesito 6): *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno 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.

Previa specifica istanza di accesso agli atti inoltrata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, lo scrivente CTU ha potuto verificare la conformità o meno degli immobili pignorati ad eventuali autorizzazioni e/o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

Dall'esame degli atti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria emerge che l'intero fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte integrante, è stato oggetto di diverse istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, le quali, però, risultano essere, a tutt'oggi, pendenti.

Nello specifico sono state presentate:

- per le u.i. al piano secondo (*terzo f.t.*) di cui alle p.lle 682 sub 17 – 18 – 19 è stata avanzata da [REDACTED] domanda di condono edilizio – Prat. A/7055 (*cf. All. 3/a*). Per detta pratica di condono edilizio l'importo delle oblazioni corrisposte corrisponde a quello dovuto. Mentre, rimane da corrispondere l'importo degli oneri concessori che risulta essere pari a circa **€ 650,00 per ciascuna u.i. di cui alle sub 17 – 18 – 19.**

A detto importo dovranno essere aggiunti i costi di definizione della pratica di condono edilizio che si concretizzano in **€ 100,00** per diritti di istruttoria per definizione pratica, **€ 100,00** per diritti di segreteria per rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ed **€ 10,00** per ogni singola unità immobiliare.

- per le u.i. al piano terzo (*quarto f.t.*) di cui alle p.lle 682 sub 20 – 21 – 22 è stata avanzata da [REDACTED] domanda di condono edilizio – Prat. A/7057 (*cf. All. 3/b*). Per detta pratica di condono edilizio l'importo delle oblazioni corrisposte corrisponde a quello dovuto. Mentre, rimane da corrispondere l'importo degli oneri concessori che risulta essere pari a circa **€ 650,00 per ciascuna u.i. di cui alle sub 20 – 21 – 22.**

A detto importo dovranno essere aggiunti i costi di definizione della pratica di condono edilizio che si concretizzano in **€ 100,00** per diritti di istruttoria per definizione pratica, **€ 100,00** per diritti di segreteria per rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ed **€ 10,00** per ogni singola unità immobiliare.



- per le u.i. al piano terra, al piano primo (*secondo f.t.*) ed al piano sesto (*settimo f.t.*) di cui alle p.lle 682 sub 2 – 3 – 14 – 15 – 24 – 25 è stata avanzata da [REDACTED] domanda di condono edilizio – Prat. A/7090, che riguarda, però, anche le sub p.lle 16 e 23 non oggetto della presente procedura (*cf. All. 3/c*). Per detta pratica di condono edilizio l'importo delle oblazioni corrisposte corrisponde a quello dovuto. Mentre, rimane da corrispondere l'importo degli oneri concessori che risulta essere pari a circa € 660,00 per ciascuna delle u.i. di cui alle sub 2 – 14 – 15, mentre per l'u.i. di cui al sub 3 l'importo degli oneri concessori da corrispondere risulta essere pari a circa € 1.660,00.

A detto importo dovranno essere aggiunti i costi di definizione della pratica di condono edilizio che si concretizzano in € 100,00 per diritti di istruttoria per definizione pratica, € 100,00 per diritti di segreteria per rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ed € 10,00 per ogni singola unità immobiliare.

Inoltre, vi è da aggiungere che per l'u.i. di cui al sub 2 sarà necessario presentare la SCIA in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a magazzino/deposito i cui costi ammontano ad € 1.000,00 per sanzione ed a circa € 2.000,00 (*stima a corpo*) per il compenso da corrispondere ad un Tecnico abilitato per la redazione e la presentazione della pratica edilizia.

Le dette istanze di condono edilizio, a tutt'oggi pendenti, risultano essere privi di parte della documentazione obbligatoria (*perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite; attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento; Certificato redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica-sismica delle opere eseguite o, se queste sono state precedentemente collaudate, copia della relativa certificazione; atto unilaterale d'obbligo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, registrato presso l'Ufficio Registro; dichiarazione dei redditi; parere sulle limitazioni aeronautiche di cui alla legge 58/63, ecc.*), giuste richieste avanzate dal Comune di Reggio Calabria ai singoli istanti.

Quesito 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.*

Da quanto potuto appurare, i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.



I beni pignorati identificati catastalmente alla Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lle 682 sub 2 – 3 – 13 – 14 – 15 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 24 – 25, nonché quelli identificati al Foglio 45 – p.lle 172 – 173 – 175 – 177 del Comune di Motta San Giovanni, risultano essere di proprietà dei debitori eseguiti in quanto pervenuti per successione in morte di [REDACTED], registrata il 16/06/1988 al Num. di rep. 55/562 Agenzie delle Entrate e trascritta il 07/10/2003 ai NN. 14548/11407 devoluta per legge; mentre il bene identificato catastalmente alla Sez. GNA – Foglio 15 – p.lla 1517 risulta essere pervenuto per atto di divisione del 15/12/2006 Num. di rep. 82735/12777 per Notaio Federico Maria sede Reggio Calabria e trascritto l'11/01/2007 nn. 720/480, giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti.

***Quesito 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.*

Così come dichiarato, in fase di sopralluogo, da uno dei soggetti eseguiti ([REDACTED]), nell'edificio di cui i cespiti pignorati sono parte integrante, non è costituito un condominio e le spese comuni di gestione ordinaria (*pulizia, luce ascensore e scale, ecc.*) vengono comprese nel canone di affitto mensile di ogni u.i. locata. L'importo di tale spese comuni è pari a circa € 35,00 al mese per ogni u.i..

***Quesito 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.*

Considerate le caratteristiche degli immobili e la loro destinazione d'uso, lo scrivente è del parere che i beni pignorati siano vendibili in più lotti. Di talché, propone la vendita separata dei cespiti pignorati attraverso la formazione di **tre lotti** composti da:

LOTTO 1:

Unità immobiliare destinata a magazzino/deposito collocata al piano terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 26 (ex sub 2)** – Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza 125 m² – Superficie Catastale: Totale 137 m² – Rendita Euro 200,13 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano T.



La superficie commerciale del lotto 1 (sub p.lla 2) è **pari a 159,00 mq.**

LOTTO 2:

Unità immobiliare destinata a garage collocata al piano terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 27 (ex sub 3)** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 118 m² – Superficie Catastale: Totale 137 m² – Rendita Euro 225,49 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano T.

La superficie commerciale del lotto 2 (sub p.lla 3) è **pari a 127,00 mq.**

LOTTO 3:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano primo (*secondo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 14** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 107 m² (Totale escluse aree scoperte 101 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 1.

La superficie commerciale del lotto 3 (sub p.lla 14) è **pari a 102,00 mq.**

LOTTO 4:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano primo (*secondo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 15** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 114 m² (Totale escluse aree scoperte 105 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 1.

La superficie commerciale del lotto 4 (sub p.lla 15) è **pari a 112,00 mq.**

LOTTO 5:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 17** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 108 m² (Totale escluse aree scoperte 102 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2.

La superficie commerciale del lotto 5 (sub p.lla 17) è **pari a 102,00 mq.**

LOTTO 6:



Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 18** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 104 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2.

La superficie commerciale del lotto 6 (sub p.lla 18) è **pari a 112,00 mq.**

LOTTO 7:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 19** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 114 m² (Totale escluse aree scoperte 106 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2.

La superficie commerciale del lotto 7 (sub p.lla 19) è **pari a 110,00 mq.**

LOTTO 8:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 20** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 107 m² (Totale escluse aree scoperte 101 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3.

La superficie commerciale del lotto 8 (sub p.lla 20) è **pari a 102,00 mq.**

LOTTO 9:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 21** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 104 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3.

La superficie commerciale del lotto 9 (sub p.lla 21) è **pari a 112,00 mq.**

LOTTO 10:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 22** – Categoria A/3 – Classe 3 –



Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 106 m²)
– Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3.

La superficie commerciale del lotto 10 (sub p.lla 22) è **pari a 110,00 mq.**

LOTTO 11:

Unità immobiliari destinate a magazzino/deposito con annesso lastrico solare, collocate al piano sesto (*settimo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. e costituite dalle seguenti u.i. per come identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15:

- **P.lla 682 sub 24** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 18 m² – Superficie Catastale: Totale 23 m² – Rendita Euro 24,17 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 6;
- **P.lla 682 sub 25** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 25 m² – Superficie Catastale: Totale 24 m² – Rendita Euro 33,57 – Via Saracinello n. 49 – Piano 6;
- **P.lla 682 sub 13** – Categoria F/5 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 6.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare destinata a magazzino/deposito con annesso lastrico solare, si terrà conto della superficie lorda, muri perimetrali compresi, delle due sub p.lle 24 e 25, pari rispettivamente a circa 24,00 mq ed a circa 31,45 mq, nonché della superficie omogeneizzata dell'area scoperta (lastrico solare) di pertinenza esclusiva dell'u.i. computata nella misura del 10% (*cf. "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*). E poiché, la superficie dell'area scoperta (lastrico solare) è pari a circa 198,00 mq, segue che la superficie commerciale del lotto 11 (sub p.lle 24-25-13) è pari a circa 75,25 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 75,00 mq.**

LOTTO 12:

Terreno in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria, costituito dalle **P.lla 1517** del Foglio 15 Sez. GALLINA del Comune di Reggio Calabria, per come di seguito identificata al Catasto Terreni:

- **P.lla 1517** – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 08 ca 75 – Reddito Dominicale: Euro 1,13 – Reddito Agrario: Euro 0,68;

della superficie complessiva di circa **875,00 mq** e ricadente in Zona omogenea E del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria.

LOTTO 13:



Terreno in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni, costituito dalle **P.lle 172 – 173 – 175 – 177** del **Foglio 45** del Comune di Motta San Giovanni, per come di seguito identificate al Catasto Terreni:

- **P.lla 172** – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 00 ca 40 – Reddito Dominicale: Euro 0,06 – Reddito Agrario: Euro 0,04;
- **P.lla 173** – Qualità: Uliveto – Classe 3 – Superficie: ha 00 are 02 ca 10 – Reddito Dominicale: Euro 1,14 – Reddito Agrario: Euro 0,65;
- **P.lla 175** – Qualità: Uliveto – Classe 3 – Superficie: ha 00 are 04 ca 00 – Reddito Dominicale: Euro 2,17 – Reddito Agrario: Euro 1,24;
- **P.lla 177** – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 07 ca 50 – Reddito Dominicale: Euro 1,16 – Reddito Agrario: Euro 0,70.

La superficie complessiva del fondo è pari a circa **1.400,00 mq** e ricade in Zona omogenea di tipo E sottozona “E1 agricola normale” del P.R.G. del Comune di Motta San Giovanni.

***Quesito 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.*

Ciascuno dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva è pignorato per l’intero.

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

- L’immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 26 (ex sub 2)** risulta essere occupato ed utilizzato dai debitori eseguiti;
- l’immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 27 (ex sub 3)** risulta essere occupato ed utilizzato dai debitori eseguiti;
- l’immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 14** risulta essere occupato in quanto locato al [REDACTED] in forza di un contratto di locazione (scrittura privata) del



- 02/01/2004 con scadenza al 31/12/2007 (cfr. *All. 9/a*). A seguito di rinnovo automatico, il contratto di locazione avrà scadenza il 31/12/2023;
- l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 15** risulta essere libero e nella disponibilità dei debitori esegutati;
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 17** risulta essere occupato in quanto locato alla [REDACTED] in forza di un contratto di locazione (scrittura privata) dell'01/11/2008 con scadenza al 31/10/2012 (cfr. *All. 9/b*). A seguito di rinnovo automatico, il contratto di locazione avrà scadenza il 31/10/2024;
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 18** risulta essere occupato in quanto locato alla [REDACTED] in forza di un contratto di locazione (scrittura privata) del 02/01/2004 con scadenza al 31/12/2007 (cfr. *All. 9/c*). A seguito di rinnovo automatico, il contratto di locazione avrà scadenza il 31/12/2023;
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 19** risulta essere occupato, quale propria residenza unitamente alla propria coniuge, da uno dei debitori esegutati ([REDACTED]);
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 20** risulta essere occupato in quanto locato alla [REDACTED] in forza di un contratto di locazione del 30/12/2020 avente decorrenza l'01/01/2021 e scadenza il 31/12/2025 – registrato all' Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Reggio Calabria – il 13/01/2021 al n. 000107- serie 3T cod. identificativo TDM21T000107000RI (cfr. *All. 9/d*);
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 21** risulta essere occupato dal [REDACTED] in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito, giusto verbale di sopralluogo del 29/03/2023 (cfr. *All. 1*);
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 22** risulta essere libero e nella disponibilità dei debitori esegutati;
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 24** risulta essere occupato ed utilizzato dai debitori esegutati;
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 25** risulta essere occupato ed utilizzato dai debitori esegutati;
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 682 sub 13** risulta essere libero e nella disponibilità dei debitori esegutati;
 - l'immobile contraddistinto in catasto dalla **p.lla 1517** risulta essere libero e nella disponibilità dei debitori esegutati;



- gli immobili contraddistinti in catasto dalle p.lle 172 – 173 – 175 – 177 risultano essere liberi e nella disponibilità dei debitori esegutati.

Il titolo legittimante il possesso da parte dei debitori esegutati dei beni pignorati identificati catastalmente alla Sez. Urb. GNA – Foglio 15 – p.lle 682 sub 26 (ex sub 2) – 27 (ex sub 3) – 13 – 14 – 15 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 24 – 25, nonché quelli identificati al Foglio 45 – p.lle 172 – 173 – 175 – 177 del Comune di Motta San Giovanni, è costituito dalla dichiarazione di successione in morte di [REDACTED], registrata il 16/06/1988 al Num. di rep. 55/562 Agenzie delle Entrate e trascritta il 07/10/2003 ai NN. 14548/11407 devoluta per legge. A [REDACTED], la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, è pervenuta per atto di compravendita del 22/12/1978 – Pubblico Ufficiale G. Gangemi – sede Reggio Calabria – rep. n. 46358 reg. n. 252 registrato in data 10/02/1979 – trascritto il 12/01/1979 nn. 543/487, giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti.

Il titolo legittimante il possesso da parte dei debitori esegutati dei beni pignorati identificati catastalmente al Foglio 45 – p.lle 172 – 173 – 175 – 177 del Comune di Motta San Giovanni, è costituito dalla dichiarazione di successione in morte di [REDACTED], registrata il 16/06/1988 al Num. di rep. 55/562 Agenzie delle Entrate e trascritta il 07/10/2003 ai NN. 14548/11407 devoluta per legge. A [REDACTED], la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, è pervenuta per atto di compravendita del 21/01/1987 – Pubblico Ufficiale F. Putorti – sede Reggio Calabria – rep. n. 112459 reg. n. 531 registrato in data 26/01/1987 – trascritto il 30/01/1987 nn. 1423/1229, giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti.

Il titolo legittimante il possesso da parte dei debitori esegutati del bene pignorato identificato catastalmente alla Sez. GNA – Foglio 15 – p.lla 1517 è costituito dall'atto di divisione del 15/12/2006 Num. di rep. 82735/12777 per Notaio Federico Maria - sede Reggio Calabria - e trascritto l'11/01/2007 nn. 720/480. A [REDACTED], la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà nel regime della comunione legale dei beni con [REDACTED], a [REDACTED], la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 23/09/1981 – Pubblico Ufficiale Bruno Poggio – sede Reggio Calabria – rep. n. 417667 reg. n. 4837 registrato in data 13/10/1981 – voltura n. 5009.1/1998 in atti dal 10/10/1998 - trascritto il 23/10/1981 nn. 13653/12374, giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti.

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



Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano occupati da coniugi separati o ex coniugi dei debitori esecutati.

Quesito 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.*

Così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (*cfi. All. 4/a*), risulta che sia la p.lla n. 682 del foglio di mappa 15 sez. GNA, ove sorge il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte integrante, che il terreno di cui alla p.lla 1517 del foglio di mappa 15 sez. GNA, sono assoggettati dai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (*art. 136 D. Lgs. 42/04; D.M. 10/02/1976*);
- sismico (*Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n. 47 del 10/02/2004*);
- idrogeologico forestale (*R.D.L. 3267/1923*);
- PAI – PSEC (*PAI – rischio frana R2*);
- limitazioni aeroportuali (*L. 58/63; D.M. 2/1/1985; D.M. 19/7/1993 – superficie orizzontale interna*).

Altresì, per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Motta San Giovanni (*cfi. All. 4/b*), risulta che il terreno di cui alle p.lle 172, 173, 175 e 177 del foglio di mappa 45, è assoggettato dai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (*D.M. 10/02/1974 e ss.mm.ii.*);
- idrogeologico forestale (*R.D. 3267/1923 e ss.mm.ii.*);

in aggiunta alle p.lle n.ri 173 e 175 sussistono gli ulteriori vincoli:

- PAI (Piano Assetto Idrogeologico) parzialmente in area PGRA, Piano Gestione Rischio Alluvioni.

Per tutti i beni pignorati non risulta la sussistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito 14): *determini il valore 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.

➤ Metodologia di stima

Nell'attribuzione del valore di mercato agli immobili di cui ai **lotti 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 (appartamenti)** per come in precedenza formati, ci serviremo del procedimento di stima sintetico, che prevede il confronto tra i beni oggetto di stima con altri simili e vicini tenendo presente eventuali aggiunte e detrazioni in base ai comodi ed agli scomodi che il bene in oggetto presenta rispetto a quelli presi in considerazione.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene ci serviremo del procedimento di stima sintetico, che prevede il confronto tra il bene oggetto di stima con altri simili e vicini tenendo presente eventuali aggiunte e detrazioni in base ai comodi ed agli scomodi che il bene di interesse presenta rispetto a quelli presi in considerazione.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto a compiere tutte le opportune indagini, al fine di documentarsi sui prezzi medi di mercato, correntemente praticati in zona, per beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche equivalenti e quindi applicabili - secondo il criterio della ordinarietà e i comuni criteri dell'estimo – agli immobili in esame.

Inoltre, per rendere obiettivo e controllabile il valore trovato, non mancheremo di prendere in considerazione e di confrontarlo con i valori di mercato pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché prenderemo anche in considerazione i prezzi delle agenzie immobiliari della città di Reggio Calabria.

A tal proposito, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona catastale di riferimento (D16) ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione, riporta le seguenti quotazioni di valori unitari medi di mercato per le tipologie edilizie "Abitazioni di tipo economico" e "Magazzini" (cfr. *All. 10/a: valori O.M.I. II° sem. 2022*):

- Abitazioni di tipo economico: stato conservativo "normale", da 610,00 a 830,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio pari ad €/mq 720,00;
- Magazzini: stato conservativo "normale", da 305,00 a 425,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio pari ad €/mq 365,00;

mentre, i prezzi rilevati dalle agenzie immobiliari per le unità residenziali sono i seguenti:

N. 1 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **via del Tordo** – Destinazione d'uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **185,00** – Prezzo di vendita: **€ 110.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 595,00** – Breve descr. dell'immobile: **appartamento al secondo piano, ascensorato composto da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, tre camere, doppi servizi, ripostigli, balconi** – Fonte: **Castaldo Intermediazione Immobiliare**;



N. 2 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **via Abate Sant'Elia** – Destinazione d'uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **166,00** – Prezzo di vendita: **€ 125.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 753,00** – Breve descr. dell'immobile: **appartamento al primo piano, ascensorato composto da ampio ingresso-soggiorno, cucina, quattro camere, doppi servizi, ripostigli, balconi** – Fonte: **Castaldo Intermediazione Immobiliare**;

N. 3 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **via Contrada Saracinello**– Destinazione d'uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **110,00** – Prezzo di vendita: **€ 100.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 909,00** – Breve descr. dell'immobile: **appartamento posto al primo piano, ascensorato, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno** – Fonte: **Assumma Immobiliare**;

con un valore unitario medio, quindi, pari ad **€/mq 752,33**.

Pertanto, il valore unitario medio delle unità residenziali tra quelli sopra ritrovati (*Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari*) è pari ad **€/mq 736,16**.

Al valore medio così ottenuto verranno eseguite le opportune aggiunte o detrazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che i singoli beni oggetto di stima presentano nei confronti dei beni presi come termine di paragone.

Per quanto riguarda, invece, l'attribuzione del valore di mercato agli immobili di cui ai **lotti 1 – 2 – 11 (magazzini/deposito)** per come in precedenza formati, deve premettersi che la perdurante crisi economica e la pressione fiscale a cui sono sottoposti gli immobili fa registrare una sostanziale riduzione delle domande di compravendita, che ha causato un crollo del mercato immobiliare. La mancanza di transazioni attualmente concluse, di fatto, non fornisce dati significativi circa la presenza di un mercato vero e proprio delle zone oggetto di stima da assumere come riferimento per gli immobili in trattazione. Ciò è confermato dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli operatori economici del settore immobiliare (agenzie immobiliari), laddove per gli immobili a destinazione specifica, quali sono i beni in questione (magazzini/deposito), nella zona di riferimento (Ravagnese-Saracinello) in atto non si registrano significative domande di compravendita di beni simili. Gli unici dati economici di riferimento disponibili risultano essere i valori di mercato pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Pertanto, per i beni in questione (*u.i. con destinazione magazzino/deposito*), considerata la mancanza, per immobili simili e vicini a quelli oggetto di stima, di dati economici di riferimento, si è ritenuto procedere con la stima sintetica prendendo a riferimento i soli valori dell'O.M.I. che per la zona catastale di riferimento (D16) ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione, riporta le seguenti quotazioni di valori unitari medi di mercato per la tipologia "*Magazzini*" (*cf. All. 10/a valori O.M.I. II° sem. 2022*):

stato conservativo "*normale*", da 305,00 a 425,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio pari ad **€/mq 365,00**.



Altresi, anche per l'attribuzione del valore di mercato agli immobili di cui ai **lotti 12 – 13** (*terreni agricoli*) per come in precedenza formati, si evidenzia una mancanza di transazioni attualmente concluse nelle zone di riferimento (*Ravagnese-Saracinello e Lazzaro di Motta San Giovanni*) per beni con analoghe caratteristiche di quelli oggetto di stima che, di fatto, non fornisce dati significativi circa la presenza di un mercato vero e proprio delle zone oggetto di stima da assumere come riferimento per la tipologia di immobili in trattazione (*terreni agricoli*). Gli unici dati economici di riferimento disponibili risultano essere i valori di mercato, minimi e massimi per le differenti qualità di coltura, della banca dati pubblicata dalla EXEO Edizioni, casa editrice specializzata in pubblicazioni professionali, rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, tra cui spicca la costituzione dell'Osservatorio dei Valori Agricoli che pubblica i listini annuali dei valori agricoli effettivi di mercato che sono diventati un punto di riferimento per estimatori, pubbliche amministrazioni, progettisti, ecc., e sono comunemente accreditati in ambito istituzionale e giudiziale.

Pertanto, per i beni in questione (*terreni agricoli con caratteristiche di qualità di incolto sterile*), considerata, come già detto, la mancanza, immobili similari e vicini a quelli oggetto di stima, di dati economici di riferimento, si è ritenuto procedere con la stima sintetica prendendo a riferimento i soli valori del Listino 2021 dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della provincia di Reggio Calabria pubblicato dalla EXEO (*cf. All. 10/b valori OVA della Banca dati EXEO*).

Orbene, il detto Listino della banca dati OVA EXEO per il Comune di Reggio Calabria riporta i seguenti valori di mercato minimi e massimi per la qualità di coltura incolto sterile:

V_{\min} €/ha 800,00 - V_{\max} €/ha 1.500,00, quindi con un valore medio V_{medio} di **€/ha 1.150,00 [€/mq 0,115]**.

Mentre, il Listino della banca dati OVA EXEO per il Comune di Motta San Giovanni riporta i seguenti valori di mercato minimi e massimi per la qualità di coltura incolto sterile:

V_{\min} €/ha 600,00 - V_{\max} €/ha 1.100,00, quindi con un valore medio V_{medio} di **€/ha 850,00 [€/mq 0,0085]**.

➤ **Determinazione del Valore di Mercato**

Pertanto, di seguito determineremo il più probabile valore di mercato dei singoli lotti di vendita per come in precedenza formati ed attribuendo ai singoli beni un valore unitario di mercato in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi rispetto a quelli presi come paragone:

LOTTO 1:



Unità immobiliare destinata a magazzino/deposito collocata al piano terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 26** (*ex sub 2*) – Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza 125 m² – Superficie Catastale: Totale 137 m² – Rendita Euro 200,13 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano T – Superficie comm.le: 159,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 300,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 159,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 159,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 47.700,00.$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 3.695,00, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/8), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/8), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i. ed il costo (€ 1.000,00 + € 2.000,00) per la presentazione della SCIA in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a magazzino/deposito, per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€ } 47.700,00 - \text{€ } 3.695,00 = \text{€ } 44.005,00.$$

in tondo **€ 44.000,00**, diconsi *Euro Quarantaquattromila/00*.

LOTTO 2:

Unità immobiliare destinata a garage collocata al piano terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 27** (*ex sub 3*) – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 118 m² – Superficie Catastale: Totale 137 m² – Rendita Euro 225,49 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano T – Superficie comm.le: 127,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 350,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 127,00 \text{ mq}$$



$$V_m = 127,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 44.450,00.$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 1.695,00, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/8), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/8), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€ } 44.450,00 - \text{€ } 1.695,00 = \text{€ } 42.755,00,$$

in tondo € 42.750,00, diconsi *Euro Quarantaduemilasettecentocinquanta/00*.

LOTTO 3:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano primo (*secondo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIIa 682 sub 14** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 107 m² (Totale escluse aree scoperte 101 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 1 – Superficie comm.le: 102,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 700,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 102,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 102,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 71.400,00.$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 695,00, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/8), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/8), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 3}} = \text{€ } 71.400,00 - \text{€ } 695,00 = \text{€ } 70.705,00,$$

in tondo € 70.700,00, diconsi *Euro Settantantamilasettecento/00*.



LOTTO 4:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano primo (*secondo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.Illa 682 sub 15** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 114 m² (Totale escluse aree scoperte 105 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 1 – Superficie comm.le: 112,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 700,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 112,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 112,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 78.400,00}$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 695,00, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/8), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/8), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 4}} = € 78.400,00 - € 695,00 = \mathbf{€ 77.705,00},$$

in tondo **€ 77.700,00**, diconsi *Euro Settantasettemilasettecento/00*.

LOTTO 5:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.Illa 682 sub 17** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 108 m² (Totale escluse aree scoperte 102 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2 – Superficie comm.le: 102,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 730,00 €/mq.



Pertanto, il Valore di mercato $[V_m]$ del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 102,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 102,00 \text{ mq} \times 730,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.460,00.$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 726,66, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/3), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/3), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 5}} = \text{€ } 74.460,00 - \text{€ } 726,66 = \text{€ } 73.733,34,$$

in tondo € 73.730,00, diconsi *Euro Settantantatremilasettecentotrenta/00*.

LOTTO 6:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIa 682 sub 18** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 104 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2 – Superficie comm.le: 112,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 730,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato $[V_m]$ del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 112,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 112,00 \text{ mq} \times 730,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 81.760,00.$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 726,66, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/3), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/3), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 6}} = \text{€ } 81.760,00 - \text{€ } 726,66 = \text{€ } 81.033,34,$$



in tondo **€ 81.000,00**, diconsi *Euro Ottantunomila/00*.

LOTTO 7:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIa 682 sub 19** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 114 m² (Totale escluse aree scoperte 106 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 2 – Superficie comm.le: 110,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 730,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 110,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 110,00 \text{ mq} \times 730,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 80.300,00}$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 726,66, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/3), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/3), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 7}} = € 80.300,00 - € 726,66 = \mathbf{€ 79.573,34}$$

in tondo **€ 79.570,00**, diconsi *Euro Settantanovenomilacinquecentosettanta/00*.

LOTTO 8:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIa 682 sub 20** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 107 m² (Totale escluse aree scoperte 101 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3 – Superficie comm.le: 102,00 mq.



Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 760,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato $[V_m]$ del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 102,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 102,00 \text{ mq} \times 760,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 77.520,00}$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 726,66, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/3), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/3), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{\text{LOTTO 8}} = € 77.520,00 - € 726,66 = \mathbf{€ 76.793,34},$$

in tondo € 76.790,00, diconsi *Euro Settantaseimilasettecentonovanta/00*.

LOTTO 9:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 21** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 104 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3 – Superficie comm.le: 112,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 760,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato $[V_m]$ del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 112,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 112,00 \text{ mq} \times 760,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 85.120,00}$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 726,66, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/3), la quota parte dei diritti di segreteria (€



100,00/3), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

VLOTTO 9 = € 85.120,00 - € 726,66 = € 84.393,34,

in tondo **€ 84.390,00**, diconsi *Euro Ottantaquattromilatrecentonovanta/00*.

LOTTO 10:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano terzo (*quarto f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIIa 682 sub 22** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 113 m² (Totale escluse aree scoperte 106 m²) – Rendita Euro 309,87 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 3 – Superficie comm.le 110,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 760,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$S_{comm.le} \simeq 110,00 \text{ mq}$

$V_m = 110,00 \text{ mq} \times 760,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.600,00.$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 726,66, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/3), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/3), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

VLOTTO 10 = € 83.600,00 - € 726,66 = € 82.073,34,

in tondo **€ 82.070,00**, diconsi *Euro Ottantaduemilasettanta/00*.

LOTTO 11:

Unità immobiliari destinate a magazzino/deposito con annesso lastrico solare, collocate al piano sesto (*settimo f.t.*) di un maggior fabbricato a sette piani f.t. e costituite dalle seguenti u.i.



per come identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15:

- **P.IIa 682 sub 24** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 18 m² – Superficie Catastale: Totale 23 m² – Rendita Euro 24,17 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 6;
- **P.IIa 682 sub 25** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 25 m² – Superficie Catastale: Totale 24 m² – Rendita Euro 33,57 – Via Saracinello n. 49 – Piano 6;
- **P.IIa 682 sub 13** – Categoria F/5 – Strada Contrada Morloquio n. 49 – Piano 6.

Superficie comm.le 75,00 mq.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 350,00 €/mq.

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{comm.le} \simeq 75,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 75,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.500,00.$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i costi necessari alla definizione della pratica di condono edilizio pari a circa € 1.400,00, ivi compresi la quota parte dei diritti di istruttoria per definizione pratica (€ 100,00/8), la quota parte dei diritti di segreteria (€ 100,00/8), la quota di € 10,00 per ogni singola u.i., per come specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sarà pari a:

$$V_{LOTTO 11} = \text{€ } 26.500,00 - \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } 25.100,00, \text{ diconsi Euro Venticinquemilacento/00.}$$

LOTTO 12:

Terreno in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria, costituito dalla **P.IIa 1517** del Foglio 15 Sez. GALLINA del Comune di Reggio Calabria – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 08 ca 75 – Reddito Dominicale: Euro 1,13 – Reddito Agrario: Euro 0,68 – Superficie complessiva 875,00 mq - ricadente in Zona omogenea E del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 4.500,00 €/ha [€/mq 0,45].

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{compl.va} \simeq 875,00 \text{ mq}$$



$$V_m = 875,00 \text{ mq} \times 0,45 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 393,75}}}$$

in tondo € 390,00, diconsi *Euro Trecentonovanta/00*.

LOTTO 13:

Terreno in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni, costituito dalle **P.lle 172 – 173 – 175 – 177** del **Foglio 45** del Comune di Motta San Giovanni, per come di seguito identificate al Catasto Terreni:

- **P.lla 172** – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 00 ca 40 – Reddito Dominicale: Euro 0,06 – Reddito Agrario: Euro 0,04;
- **P.lla 173** – Qualità: Uliveto – Classe 3 – Superficie: ha 00 are 02 ca 10 – Reddito Dominicale: Euro 1,14 – Reddito Agrario: Euro 0,65;
- **P.lla 175** – Qualità: Uliveto – Classe 3 – Superficie: ha 00 are 04 ca 00 – Reddito Dominicale: Euro 2,17 – Reddito Agrario: Euro 1,24;
- **P.lla 177** – Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4 – Superficie: ha 00 are 07 ca 50 – Reddito Dominicale: Euro 1,16 – Reddito Agrario: Euro 0,70.

Superficie complessiva del fondo 1.400,00 mq - ricadente in Zona omogenea di tipo E sottozona "E1 agricola normale" del P.R.G. del Comune di Motta San Giovanni.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 2.500,00 €/ha [€/mq 0,25].

Pertanto, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{compl.va}} \simeq 1.400,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 1.400,00 \text{ mq} \times 0,25 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 350,00}}}, \text{ diconsi } \textit{Euro Trecentocinquanta/00}.$$

Di seguito il riepilogo dei singoli Lotti di vendita:

LOTTO 1: magazzino/deposito – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 26** (*ex sub 2*) – Cat. C/2 – Cl. 4 – Consist. 125 m² – Sup. Cat.e: Tot. 137 m² – Piano T – $S_{\text{comm.le}}$ 159,00 mq,

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€ 44.000,00}$$

LOTTO 2: garage – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 27** (*ex sub 3*) – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consist. 118 m² – Sup. Cat.: Tot. 137 m² – Piano T – $S_{\text{comm.le}}$ 127,00 mq,

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€ 42.750,00}$$



LOTTO 3: appartamento – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 14** – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consist. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 107 m² (Tot. escl. aree scop. 101 m²) – Piano 1 – S_{comm.le} 102,00 mq,

VLOTTO 3 = € 70.700,00.

LOTTO 4: appartamento – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 15** – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consist. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 114 m² (Tot. escl. aree scop. 105 m²) – Piano 1 – S_{comm.le} 112,00 mq,

VLOTTO 4 = € 77.700,00

LOTTO 5: appartamento – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 17** – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consist. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 108 m² (Tot. escl. aree scop. 102 m²) – Piano 2 – S_{comm.le} 102,00 mq,

VLOTTO 5 = € 73.730,00

LOTTO 6: appartamento – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 18** – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consist. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 113 m² (Tot. escl. aree scop. 104 m²) – Piano 2 – S_{comm.le} 112,00 mq,

VLOTTO 6 = € 81.000,00

LOTTO 7: appartamento – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 19** – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consist. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 114 m² (Tot. escl. aree scop. 106 m²) – Piano 2 – S_{comm.le} 110,00 mq,

VLOTTO 7 = € 79.570,00

LOTTO 8: appartamento – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 20** – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consist. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 107 m² (Tot. escl. aree scop. 101 m²) – Piano 3 – S_{comm.le} 102,00 mq,

VLOTTO 8 = € 76.790,00

LOTTO 9: appartamento – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 21** – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consist. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 113 m² (Tot. escl. aree scop. 104 m²) – Piano 3 – S_{comm.le} 112,00 mq,

VLOTTO 9 = € 84.390,00

LOTTO 10: appartamento – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.lla 682 sub 22** – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consist. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 113 m² (Tot. escl. aree scop. 106 m²) – Piano 3 – S_{comm.le} 110,00 mq,

VLOTTO 10 = € 82.070,00



LOTTO 11: magazzini/depositi con annesso lastrico solare - Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. GNA – Foglio GNA/15 – **P.IIa 682 sub 24** [Cat. C/2 – Cl. 3 – Consist. 18 m² – Sup. Cat.: Tot. 23 m² – Piano 6] – **P.IIa 682 sub 25** [Cat. C/2 – Cl. 3 – Consist. 25 m² – Sup. Cat.: Tot. 24 m² – Piano 6] – **P.IIa 682 sub 13** [Cat. F/5 – Piano 6] – S_{comm.le} 75,00 mq,

V_{LOTTO 11} = € 25.100,00

LOTTO 12: Terreno agricolo in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria – Foglio 15 Sez. GALLINA – **P.IIa 1517** – Qualità: Semin. Arb. – Cl. 4 – Sup. 875,00 mq - ricadente in Zona omogenea E del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria,

V_{LOTTO 12} = € 390,00

LOTTO 13: Terreno agricolo in località Lazzaro del Comune di Motta San Giovanni – **Foglio 45** – **P.IIe 172** [Qualità: Semin. Arb. – Cl. 4 – Sup. ha 00 are 00 ca 40] – **173** [Qualità: Uliveto – Cl. 3 – Sup.: ha 00 are 02 ca 10] – **175** [Qualità: Uliveto – Cl. 3 – Sup.: ha 00 are 04 ca 00] – **177** [Qualità: Semin. Arb. – Cl. 4 – Sup. ha 00 are 07 ca 50] - Sup. 1.400,00 mq - ricadente in Zona omogenea di tipo E sottozona “E1 agricola normale” del P.R.G. del Comune di Motta San Giovanni,

V_{LOTTO 13} = € 350,00.

TOTALE VALORE IMMOBILI PIGNORATI: € 738.540,00.

* * * * *

Tanto dovevamo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, porge deferenti ossequi.

Reggio Calabria 13 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Domenico Scordo



Allegati:

- All. 1 – verbali di sopralluogo;
- All. 2 – documentazione catastale (*visure storiche, elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico, planimetrie catastali u.i.*);
- All. 3 – istanze Condono Edilizio: All. 3/a (*prat. n. 7055*) – All. 3/b (*prat. n. 7057*) – All. 3/c (*prat. n. 7090*);
- All. 4 – certificati di destinazione urbanistica e vincoli: All. 4/a (*certif. dest. urb. e vincoli Comune di Reggio Calabria*) – All. 4/b (*certif. dest. urb. e vincoli Comune di Motta San Giovanni*);
- All. 5 – All. 5/a (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 2*) – All. 5/b (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 3*) – All. 5/c (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 14*) – All. 5/d (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 15*) – All. 5/e (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 17*) – All. 5/f (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 18*) – All. 5/g (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 19*) – All. 5/h (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 20*) – All. 5/i (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 21*) – All. 5/l (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 22*) – All. 5/m (*planimetria u.i. p.lla 682 sub 24-25-13*);
- All. 6 – All. 6/a (*APE u.i. p.lla 682 sub 14*) – All. 6/b (*APE u.i. p.lla 682 sub 15*) – All. 6/c (*APE u.i. p.lla 682 sub 17*) – All. 6/d (*APE u.i. p.lla 682 sub 18*) – All. 6/e (*APE u.i. p.lla 682 sub 19*) – All. 6/f (*APE u.i. p.lla 682 sub 20*) – All. 6/g (*APE u.i. p.lla 682 sub 21*) – All. 6/h (*APE u.i. p.lla 682 sub 22*);
- All. 7 – All. 7/a (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 2*) – All. 7/b (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 3*) – All. 7/c (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 14*) – All. 7/d (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 15*) – All. 7/e (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 17*) – All. 7/f (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 18*) – All. 7/g (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 19*) – All. 7/h (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 20*) – All. 7/i (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 21*) – All. 7/l (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 22*) – All. 7/m (*doc. fotogr. u.i. p.lla 682 sub 24-25-13*) – All. 7/n (*doc. fotogr. p.lla 1517*) – All. 7/o (*doc. fotogr. p.lle 172 – 173 – 175 – 177*);
- All. 8 – ulteriore documentazione catastale (*n. 3 docfa con ricevute di avvenuta denuncia di variazione catastale del 06/06/2023 e del 13/06/2023; visure storiche per immobile al 13/06/2023*);
- All. 9 – contratti di locazione: All. 9/a (*p.lla 682 sub 14*) – All. 9/b (*p.lla 682 sub 17*) – All. 9/c (*p.lla 682 sub 18*) – All. 9/d (*p.lla 682 sub 20*);
- All. 10 – All. 10/a (*valori O.M.I. II° sem. 2022*) – All. 10/b (*valori OVA della Banca dati EXEO*);
- All. 11 – perizia di stima in versione privacy;
- Foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziati per la predisposizione dell'istanza di vendita (*formato .rtf*).