

## TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

----- ◇ -----

Procedura esecutiva immobiliare n° 6/2020 R.G.Es..

**Creditore procedente:** [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

----- ◇ -----

Premesso che:

- In data 9.2.2021 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] ha incaricato il sottoscritto [REDACTED] di redigere c.t.u. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, in sostituzione del [REDACTED] prematuramente deceduto.
- In data 10.02.2021 il c.t.u. nominato ha ricevuto comunicazione di quanto sopra, a mezzo P.E.C., dalla cancelleria all'uopo demandata; ma, non potendo operare il giuramento di rito per via telematica, si è riservato di assolvere tale incombenza contestualmente al deposito in cancelleria della copia cartacea di cortesia della presente perizia (come esplicitamente richiesto dall'Ill.mo G.E.).
- In data 12.02.2021, previo accordo telefonico con il custode giudiziario dei beni immobili pignorati [REDACTED], il c.t.u. ha inviato al debitore esecutato lettera raccomandata a.r. d'avviso e convocazione per l'inizio delle operazioni peritali sul compendio immobiliare in oggetto (vedi allegato n° 1).
- In data 16.02.2021, dopo avere tentato vanamente per diversi giorni di contattare i centralini e gli uffici tecnici dei Comuni di Melito Porto Salvo e San Lorenzo in cui sono ubicati gli immobili pignorati, il c.t.u. è riuscito a parlare con il tecnico del Comune di San Lorenzo [REDACTED], il quale ha provveduto a trasmettere a mezzo P.E.C. l'unita documentazione a suo tempo già rilasciata al c.t.u. [REDACTED] (vedi allegati n° 2.a). In pari data lo scrivente c.t.u. ha formalizzato la propria richiesta tramite PEC ed ha sollecitato più volte il rilascio della documentazione risultata mancante (vedi allegati n° 2.b e 2.d), ricevendo in data 22 e 24 febbraio 2021, a mezzo

PEC, copia dei seguenti atti (anch'essi già rilasciati al predetto c.t.u. [REDACTED]): nota esplicativa in merito ai documenti e ai versamenti occorrenti per definire l'istanza di condono edilizio relativa all'unità immobiliare urbana sita in San Lorenzo, foglio 40, p.lla 117; certificato di destinazione urbanistica degli appezzamenti di terreno censiti al foglio 39, p.lla 122, e al fg. 43, p.lle 105, 112 e 313 (vedi allegati n° 2.c e 2.e).

- In data 21.02.2021 e 23.04.2021 il c.t.u. ha prelevato dalla piattaforma "Sister" dell'Agenzia del Territorio i fogli di mappa catastale relativi agli immobili oggetto di perizia, da cui ha estratto gli uniti stralci (vedi allegati n° 3.a-b-c-d-e), nonché le rispettive visure storiche opportunamente integrate in data 11.03.2021 e 23.4.2021 dalle visure aggiornate delle particelle per le quali è stato necessario chiedere la rettifica d'ufficio degli identificativi risultati non congruenti a causa di un evidente disallineamento di mappa (vedi allegati n° 4.a-b-c-d-e-f-g-h). In data 3.7.2021 ha prelevato, altresì, la visura storica per soggetto relativa ai terreni ubicati nel Comune di San Lorenzo e le rispettive specifiche catastali (vedi allegati n° 4.i-l-m-n-o).
- In data 23.02.2021, il giorno prima della data fissata per l'inizio delle operazioni peritali, il custode giudiziario [REDACTED] ha telefonato al c.t.u. per avvisarlo che la figlia del debitore esecutato le aveva appena comunicato per via telefonica che questi era impossibilitato a partecipare alle operazioni peritali poiché febbricitante da alcuni giorni; pertanto, le aveva chiesto di poter concordare una nuova data per l'inizio delle operazioni peritali.
- In data 24.02.2021 il c.t.u. ha trasmesso all'ufficio tecnico del Comune di Melito Porto Salvo l'unità richiesta di accesso agli atti inerenti ai beni immobili oggetto di procedura esecutiva (vedi allegato n° 5.a).
- In data 25.02.2021 alle ore 14,30, non potendo dare inizio alle operazioni peritali, il c.t.u. si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito Porto Salvo al fine ritirare parte dei documenti richiesti, ovvero una copia degli atti a suo tempo rilasciati al c.t.u. [REDACTED]. Nell'occasione ha avuto modo di visionare l'istanza di condono relativa al fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio 15 del Comune di Melito Porto Salvo, p.lla 74, concordando con il funzionario del predetto ufficio che sarebbe passato a ritirarne copia conforme in occasione del successivo sopralluogo (vedi allegati n° 5.b).

- In data 26.02.2021 il c.t.u. ha prelevato dalla piattaforma "Sister" dell'Agenzia del Territorio gli elaborati planimetrici e gli elenchi dei subalterni assegnati ai beni immobili pignorati (vedi allegati n° 6.a) censiti rispettivamente: al foglio 40, p.lla 117 del Comune di San Lorenzo (vedi allegati n° 6.b); e al foglio 15, p.lla 76 del Comune di Melito di Porto Salvo (vedi allegati n° 6.c). In seguito, avendo accertato rilevanti anomalie inerenti al bene immobile censito in catasto fabbricati al foglio 40 del Comune di San Lorenzo, particella 117, sub 3, il c.t.u. ha prelevato gli elaborati planimetrici e gli elenchi dei subalterni assegnati ai fabbricati siti su alcune particelle limitrofe, aventi configurazioni planimetriche simili (vedi allegati n° 6.d), verificando quanto segue: il contorno perimetrale dell'elaborato planimetrico redatto per la sopraindicata particella 117 è perfettamente compatibile con quello della particella 115 ubicata poche decine di metri più a nord; mentre, il contorno perimetrale di quest'ultima è, a sua volta, perfettamente compatibile con quello della particella 147, anch'essa ubicata poche decine di metri più a nord.
- In data 10.03.2021 alle ore 9.00, come da avvisi trasmessi alle parti a mezzo PEC e/o lettera raccomandata a.r. (vedi allegato n° 1) e come da successivi accordi telefonici con la figlia del debitore esecutato, lo scrivente c.t.u. [REDACTED] e il custode giudiziario [REDACTED] si sono recati in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, al fine di dare inizio alle operazioni d'accertamento peritale sui beni immobili pignorati. Ad attenderli vi erano il debitore esecutato e la propria moglie sig.ra [REDACTED], i quali si sono prodigati al fine di agevolare l'espletamento delle attività di entrambi i professionisti. Nel corso del sopralluogo il c.t.u. ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico dei prospetti esterni dei fabbricati e dei manufatti rilevati sulle particelle 74 e 76 del foglio di mappa 15 del Comune di Melito Porto Salvo, nonché dei vani interni attinenti alla sola unità abitativa sita al piano terra (sub 3; vedi foto da n° 1 a n° 36 e da n° 57 a n° 63). Non è stato possibile, infatti, accedere all'unità immobiliare sita al primo piano, essendo la stessa fruita dalla famiglia della figlia del debitore esecutato, nell'occasione assente. Inoltre, ha rilevato dati metrici e informazioni necessarie per la stesura della presente relazione peritale, come risulta dall'unito verbale redatto al termine del sopralluogo (vedi allegato n° 7.a). Rilevata l'impossibilità di poter

visionare la suddetta unità abitativa, il c.t.u. si è riservato di operare in altra data i relativi accertamenti tecnici, dopo aver espletato le opportune verifiche presso il competente ufficio tecnico comunale. Quindi, ha deciso di proseguire le operazioni peritali recandosi a perlustrare, in compagnia del debitore esecutato, i beni immobili siti nel Comune di San Lorenzo, ed esattamente: il fondo rustico censito al foglio 43, particelle 105, 112 e 313; l'unità immobiliare censita al foglio 40, particella 117, sub 3; e infine, il terreno agricolo censito al foglio 39, particella 122. Nel corso dei sopralluoghi il c.t.u. ha provveduto ad eseguire un dettagliato rilievo fotografico dei beni in parola (vedi foto da n° 64 a n° 132), rilevando altri dati metrici e informazioni necessari per la stesura della propria perizia. Per quanto riguarda in particolare l'unità immobiliare censita al foglio 40, particella 117, sub 3, il c.t.u. ha avuto modo di accertare una notevole incongruenza rispetto a ciò che risulta dal relativo foglio di mappa, causata da un evidente "disallineamento" che avrà modo di chiarire e far correggere dal responsabile del competente ufficio tecnico catastale, come meglio precisato nel prosieguo della presente perizia.

- In data 13 e 14 marzo 2021, dopo aver vanamente tentato di contattare per via telefonica il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di San Lorenzo in merito alle summenzionate incongruenze inerenti al bene immobile censito in catasto fabbricati al foglio 40, particella 117, sub 3, il c.t.u. ha trasmesso al predetto ufficio l'unità richiesta di chiarimenti a mezzo PEC (vedi allegati n° 2.f-g).
- In data 16.3.2021, dopo aver vanamente tentato di contattare per via telefonica il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo, il c.t.u. ha trasmesso a mezzo PEC l'unità richiesta di accesso agli atti tecnico-urbanistici inerenti ai beni immobili censiti in catasto al foglio 15, particelle 74 e 76 (vedi allegato n°5.c).
- In data 29.3.2021 il c.t.u. ha trasmesso all'Ufficio Territoriale di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate, a mezzo PEC, l'unità istanza al fine di chiarire e/o rettificare gli identificativi catastali assegnati ad alcune unità immobiliari, una delle quali oggetto della presente procedura esecutiva (vedi allegato n° 8.a).
- In data 7.04.2021 il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo ha dato parziale riscontro alla predetta richiesta di accesso agli atti tecnico-urbanistici inerenti ai beni immobili censiti in catasto al foglio 15,

particelle 74 e 76, trasmettendo al c.t.u. l'unito stralcio del PRG e delle N.T.A. vigenti a mezzo PEC (vedi allegato n° 5.d).

- In data 7.04.2021 il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di San Lorenzo ha inviato al c.t.u. l'unita copia della licenza di costruzione e dei relativi atti progettuali e urbanistici inerenti al fabbricato sito in località San Pantaleone, adiacente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n° 2.h), nonché dell'istanza di condono inerente al primo piano del maggior fabbricato di cui la stessa è parte integrante (vedi allegato n° 2.i). Detta documentazione è solo in apparenza influente ai fini della presente perizia, perché consente di determinare l'epoca di costruzione dell'unità immobiliare pignorata, e come meglio specificato nei successivi paragrafi, di attestare la relativa conformità ai sensi della Legge 765/67.
- In data 8.4.2021 il c.t.u. ha tentato di prelevare le planimetrie dei beni immobili pignorati, rilevando che risulta depositata in catasto solo quella relativa all'unità immobiliare sita nel Comune di San Lorenzo, peraltro, con l'evidente difetto di "allineamento" di cui si è riferito in precedenza, (vedi allegati n° 3.b e 6.b).
- In data 13.04.2021 il c.t.u. ha chiesto una proroga per il deposito della propria perizia a causa del ritardo e/o della incompleta e/o ineseguita consegna della documentazione tecnica, urbanistica e catastale richiesta ai predetti uffici comunali (vedi allegato n° 9.a); istanza che è stata accolta dall'Ill.mo G.D. con dispositivo del 21.04.2021.
- In data 19.04.2021 il c.t.u. ha trasmesso all'ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo l'unita istanza volta ad ottenere il rilascio del parere di sanabilità dei fabbricati accertati sulle particelle di terreno oggetto di pignoramento (vedi allegato n° 5.e). Al fine di sollecitare il rilascio del parere richiesto e scongiurare ulteriori ritardi per il deposito dell'elaborato peritale, in data 3.05.2021 il c.t.u. ha inviato la suddetta istanza anche all'ufficio protocollo che, peraltro, l'ha riscontrata dopo ben 14 giorni (esattamente in data 17.05.2021), ma solo per comunicare l'acquisizione al protocollo n. 15059 del 17.05.2021, come risulta dall'unita nota (vedi allegato n° 5.f).
- In data 23.4.2021 il c.t.u. ha verificato che i tecnici dell'Ufficio Territoriale di Reggio Calabria hanno provveduto a eseguire le rettifiche richieste in data 29.03.2021 a mezzo PEC. Pertanto, ha prelevato dalla piattaforma "Sister"

dell'Agenzia del Territorio gli uniti: estratto di mappa catastale aggiornato, che adesso identifica correttamente l'unità immobiliare sita in località San Pantaleo del Comune di San Lorenzo, censita in catasto fabbricati al foglio 40, p.lla 342, sub 3 (ex p.lla 117, sub 3; vedi allegato n° 3.d); nonché le relative visure storiche, distinte per catasto terreni e catasto fabbricati, da cui si evincono le soppressioni delle particelle 115 (dal catasto terreni) e 117 (dal catasto fabbricati), e la contestuale costituzione dell'odierna particella correttamente "allineata" e identificata in mappa con il numero 342 (vedi allegati n° 4.c-d), che sostituisce a tutti gli effetti la particella 117 indicata nell'atto di pignoramento.

- In data 27.04.2021 l'Ufficio Territoriale di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate ha trasmesso al c.t.u. l'unità nota di riscontro in merito a quanto sopra (vedi allegato n° 8.b).
- In data 17.05.2021 il c.t.u. ha prelevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i più recenti valori di mercato (relativi al secondo semestre 2020; vedi allegati n° 10.a-b) rilevati per tipologie di beni simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento nella zona in cui gli stessi ricadono ("*R1 - zona extraurbana/rurale*" dei Comuni di Melito Porto Salvo e San Lorenzo).
- In data 19.05.2021 il c.t.u. ha chiesto una ulteriore proroga per il deposito della propria perizia a causa del mancato rilascio della documentazione tecnica, urbanistica e catastale richiesta al predetto ufficio tecnico del Comune di Melito Porto Salvo (vedi allegato n° 9.b); istanza che è stata accolta dall'Ill.mo G.D. con dispositivo del 28.05.2021.
- In data 24.05.2021 il c.t.u. ha trasmesso all'ufficio tecnico del Comune di San Lorenzo l'unità istanza al fine di chiedere il rilascio del certificato di conformità urbanistica del piano terra e del piano seminterrato oggetto di pignoramento, costituenti parte del maggior fabbricato sito in località San Pantaleone (vedi allegato n° 2.1).
- In data 21.06.2021 il c.t.u. ha prelevato dal sito dell'Agenzia delle Entrate il prospetto dei più recenti valori agricoli medi (VAM - Annualità 2019), al momento disponibili fra quelli deliberati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria (vedi stralcio, allegato n° 10.c), pubblicati sul relativo bollettino ufficiale regionale.

- In data 01.07.2021 il c.t.u. ha ricevuto dall'ufficio tecnico del Comune di San Lorenzo il summenzionato certificato di conformità urbanistica richiesto per la suddetta unità immobiliare pignorata (vedi allegato n° 2.m).
- In data 9.07.2021 alle ore 10.00, come da accordo telefonico con la figlia del debitore esecutato, il c.t.u. [REDACTED] si è recato in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, al fine di proseguire le operazioni d'accertamento sui beni immobili pignorati. Ad attenderlo vi era il debitore esecutato il quale ha agevolato l'espletamento delle attività peritali. Nel corso del sopralluogo il c.t.u. ha portato a termine i rilievi tecnici e fotografici dei prospetti esterni dei fabbricati e dei manufatti rilevati sulle particelle 74 e 76 del foglio di mappa 15 del Comune di Melito Porto Salvo, nonché dei vani interni relativi all'unità abitativa sita al primo piano del maggior fabbricato oggetto di pignoramento (sub 4; vedi foto da n° 37 a n° 56), che non era stato possibile visitare nel corso del precedente sopralluogo. Inoltre, ha proseguito e concluso le medesime attività sull'unità immobiliare sita in San Lorenzo (sub 3) dove, peraltro, oltre ad accertare l'espletamento di ulteriori lavori di ristrutturazione inerenti al locale da bagno, ha perfezionato le attività di rilevamento dei dati metrici e delle informazioni necessarie per la stesura della presente relazione peritale, come risulta dall'unito verbale redatto al termine del sopralluogo (vedi allegato n° 7.b).
- In data 9.7.2021, al termine del sopraindicato sopralluogo di prosecuzione delle attività peritali, il c.t.u. si è recato presso l'ufficio tecnico comunale di Melito di Porto Salvo al fine di sollecitare il rilascio della documentazione urbanistica relativa ai beni immobili pignorati ubicati in località Lacco, ma non ha potuto conferire con alcun referente poiché tutti impegnati in attività fuori sede.
- In data 23.07.2021 il c.t.u. ha chiesto all'III.mo G.E. una ulteriore proroga per il deposito della propria perizia e, al contempo, l'autorizzazione a provvedervi facendo a meno dei documenti urbanistici e/o del parere di sanabilità richiesti all'ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo, e mai rilasciati; fondando il proprio giudizio estimativo sulla valutazione oggettiva della conformità edilizia ovvero, della sanabilità delle opere realizzate senza alcun titolo abilitativo in località Lacco del sopraindicato Comune (vedi allegato n° 9.c); istanza che è stata accolta dall'III.mo Giudice delegato con dispositivo del 28.05.2021.

- In data odierna il c.t.u. ha provveduto a depositare la presente perizia di stima per via telematica, riservandosi di consegnare una copia di cortesia per l'ill.mo G.E. in cancelleria contestualmente alla sottoscrizione del giuramento di rito, e di trasmettere copie conformi in formato digitale, a mezzo PEC, al Custode Giudiziario [REDACTED], al legale del creditore procedente ([REDACTED]), e al legale del creditore intervenuto ([REDACTED]).

Ciò premesso,

il sottoscritto c.t.u., avvalendosi delle conoscenze derivanti dallo studio degli atti allegati al fascicolo della procedura esecutiva, e dell'ulteriore documentazione tecnico-urbanistica-contabile da egli acquisita ed acclusa alla presente perizia, nonché dei dati tecnico-economici rilevati durante lo svolgimento delle indagini e delle operazioni d'accertamento peritale, risponde ai quesiti dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione nell'ordine di formulazione di seguito riproposto.

## Quesito n. 1

**1)** «verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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;»

Dalle verifiche eseguite è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che è risultata idonea e completa in tutte le sue parti ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. Detta certificazione indica i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, ed evidenzia che ciascuno di essi è pervenuto al debitore esecutato in forza di atti di acquisto a titolo derivativo, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dai rilievi tecnici e dalle attente verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi

peritali, però, sono emerse numerose incongruenze e/o difformità attinenti alla tipologia, consistenza e reale ubicazione di alcuni di essi, che lo scrivente c.t.u. si è premurato di risolvere acquisendo le mappe censuarie necessarie per la loro corretta identificazione (vedi allegati n° 3.a-b-c-d), interpellando i responsabili dei rispettivi uffici tecnici comunali (vedi allegati n° 2 e n° 5), e facendo rettificare dai tecnici dell'Ufficio Territoriale di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate l'evidente "disallineamento" accertato riguardo all'unità immobiliare urbana sita nel Comune di San Lorenzo (vedi allegati n° 8.a-b), come risulta dal relativo foglio di mappa aggiornato (vedi allegato n° 3.e).

La suddetta certificazione notarile, oltre a evidenziare i dati catastali attuali (alla data di stesura della stessa: 30.03.2020) e storici dei beni immobili pignorati, con riferimento al periodo antecedente di oltre un ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, attesta che sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Ipoteca giudiziale** accesa in data 12.01.2016 sotto i n.ri 472/23 a favore della società " [REDACTED] ", con sede in Milano per euro 9.198,85, gravante sull'immobile sito in Comune di San Lorenzo, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 40, particella n. 117 (oggi p.lla 342, in conseguenza della rettifica promossa dal c.t.u. dopo avere accertato il sopraindicato "disallineamento di mappa"), sub n. 3, per la piena proprietà.
- ✓ **Ipoteca giudiziale** accesa in data 27.11.2017 sotto i numeri 18.599/1.833 a favore della società " [REDACTED] ", con sede in Siena per euro 175.000,00, gravante sugli immobili siti in Comune di San Lorenzo per i diritti di nuda proprietà, e sugli immobili siti in Comune di Melito di Porto Salvo per i diritti pari ad un mezzo indiviso della piena proprietà.
- ✓ **Pignoramento** trascritto in data 6.02.2020 sotto i n.ri 2.080/1.653 a favore della società " [REDACTED] ", con sede in Roma, per i diritti in nuda proprietà degli immobili siti in Comune di San Lorenzo e per i diritti pari ad un mezzo indiviso sugli immobili siti in Comune di Melito di Porto Salvo.

Oltre a quanto sopra, lo scrivente c.t.u. ha provveduto ad acquisire copia dei certificati di destinazione urbanistica e degli ulteriori documenti a suo tempo già

rilasciati al c.t.u. [REDACTED] dai rispettivi uffici tecnici dei Comuni di San Lorenzo (vedi allegati n° 2.a-c) e Melito di Porto Salvo (vedi allegati n° 5.b-d), nonché la seguente documentazione tecnica integrativa relativa al compendio dei beni immobili pignorati:

- ✓ Fogli di mappa catastale (vedi allegati n° 3.a-b-c-d-e).
- ✓ Visure catastali storiche (vedi allegati n° 4.a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n-o).
- ✓ Elaborati planimetrici, elenco subalterni e planimetrie catastali (vedi allegati n° 6.b-c-d).
- ✓ Documentazione urbanistica, istanze di condono edilizio e certificati relativi alle unità immobiliari site nei Comuni di Melito di Porto Salvo (vedi allegati n° 5.b-d) e San Lorenzo (vedi allegati n° 2.a-m).

## Quesito n. 2

2) «descrive, 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;»

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, suddiviso per Comune di appartenenza così come risulta dalla certificazione notarile allegata agli atti dal creditore procedente, è composto dai seguenti beni:

### **Comune di San Lorenzo**

- **Bene immobile n° 1** - "**appartamento** riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 40, particella attuale n. 342 (ex p.lla 117), sub. n. 3 - Categ. A/3;"
- **Bene immobile n° 2** - "**terreno** esteso circa diciotto are e settanta centiare (a. 18.70), riportato nel Catasto Terreni al foglio n. 39, particella n. 122 - a. 18.70;"
- **Bene immobile n° 3** - "**fabbricato rurale** esteso circa un'ara e dieci centiare (a. 01.10), riportato nel Catasto Terreni al foglio n. 43 - particella n. 112 - fabbricato rurale - a. 01.10;"
- **Bene immobile n° 4** - "**terreno** esteso circa ventinove are e cinquanta centiare (a. 29.50), riportato nel Catasto Terreni al foglio n. 43, particella n. 105 - a. 29.50;"
- **Bene immobile n° 5** - "**terreno** esteso circa ventuno are e dieci centiare (a. 21.10), riportato nel Catasto Terreni al foglio n. 43, particella n. 313 - a. 21.10."

### **Comune di Melito di Porto Salvo**

- **Bene immobile n° 6** - "**terreno** riportato nel Catasto Terreni al foglio n. 15, particella n. 74/T;"
- **Bene immobile n° 7** - "**fabbricato** sito in via Lacco, al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 15, particella n. 76, sub. n. 3;"
- **Bene immobile n° 8** - "**fabbricato** sito in via Lacco, al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 15, particella n. 76, sub. n. 4."

Al termine dei rilievi tecnici, degli accertamenti e delle verifiche eseguite durante i sopralluoghi peritali, e con il supporto delle informazioni acquisite nel corso delle indagini, lo scrivente c.t.u. ha acquisito sufficienti elementi per fornire la seguente dettagliata descrizione dei sopra elencati beni immobili oggetto di procedura esecutiva:

**- Bene immobile n° 1 -**

**Appartamento ubicato nel Comune di San Lorenzo (RC), censito in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 342 (ex p.lla 117), sub 3, categoria A/3,** classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41, località San Pantaleone, Strada Comunale Ammendolara (già via Provinciale San Pantaleone), numero civico 41, piano S1-T. Come già specificato in precedenza, il c.t.u. ha inoltrato all'Ufficio Territoriale di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate formale istanza volta ad ottenere la rettifica dell'evidente "disallineamento" di mappa accertato nel corso dei sopralluoghi peritali, poiché tale anomalia non consentiva di identificare quale fosse la reale ubicazione della particella 117 su cui insiste il maggior fabbricato a due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, di cui è parte integrante la sopra indicata unità immobiliare pignorata (vedi allegati n° 3.b-d; e n° 8.a-b).

L'appartamento in oggetto è raggiungibile dalla Strada Europea E90 ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando i relativi svincoli di Melito di Porto Salvo e percorrendo la Strada Provinciale SP3 per circa 8 Km in direzione del Comune di San Lorenzo, fino a raggiungere il bivio per San Pantaleone che consente di immettersi sulla Strada Comunale Ammendolara e di arrivare all'unità abitativa in oggetto dopo aver percorso ulteriori 6 Km circa. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto da n° 64 a n° 90), detta unità immobiliare è parte integrante di un maggior fabbricato a due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, e risulta composta da un appartamento al piano terra e da una cantina pertinenziale sita al piano seminterrato.

La documentazione urbanistica rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di San Lorenzo (vedi allegati n° 2.h-i) evidenzia che i suddetti piano terra e piano seminterrato sono stati edificati nell'anno 1960 con struttura portante in muratura ordinaria resa solidale con le strutture secondarie e le tramezzature mediante armatura di continuità, solai di tipo misto in laterizi e cemento armato,

e fondazioni di tipo continuo. L'ampiezza della sopraindicata muratura portante è pari a metri 0,75 per il piano seminterrato, e metri 0,48 per il piano terra. Com'è possibile evincere dall'unità tabella di calcolo (vedi allegato n° 14.a) **la superficie calpestabile dell'unità abitativa in oggetto è pari a mq 84,24**, mentre, quella dei relativi muri portanti, perimetrali e interni, è pari a mq 25,96, considerando a metà i muri di divisione da parti di proprietà condominiale quali l'atrio d'accesso comune. **La superficie calpestabile della cantina è pari a mq 13,54**, mentre, quella dei relativi muri portanti perimetrali è pari a mq 10,20 (mq 6,97 se misurati fino allo spessore di 50 cm), considerando a metà i muri di divisione da pertinenze afferenti ad altre unità immobiliari. La superficie del balcone lato sud è pari a mq 4,64, quella del terrazzino lato ovest è pari a mq 9,85, e quella dell'atrio comune d'accesso, adiacente al vano scale, è pari a mq 6,68. La superficie della corte comune di pertinenza dei sub 3-4-5 (vedi foto n° 86-87-88-89-90), antistante alle due cantine site al piano seminterrato (di pertinenza dei sub 3-4), che consente di accedere anche al fabbricato indipendente retrostante ("*stalla con annesso fienile*"; attualmente adibito a magazzino-deposito, sub 5), è pari a mq 60,16. La suddivisione dei vani interni è pressoché identica a quella che emerge dalla planimetria catastale (vedi allegato n° 6.b\_pag. 3), fatta eccezione per la chiusura a muro della porta originariamente presente sulla parete nord della cucina (che ne assicurava il collegamento con il corridoio), e per il conseguente parziale abbattimento della tramezzatura che la divideva dall'adiacente camera da pranzo o soggiorno (vedi foto n° 81 e 85). Questa suddivisione è stata accertata dal c.t.u. in occasione del sopralluogo tenutosi il 10.3.2021, ma ha subito ulteriori modifiche che sono state opportunamente riscontrate nel corso del successivo sopralluogo del 9.7.2021, e definitivamente illustrate nell'unito rilievo planimetrico aggiornato (vedi allegato n° 11.a). Quest'ultimo intervento è stato eseguito allo scopo di ampliare l'angusto locale di servizio (vedi foto n° 70-71) a scapito di una discreta porzione dell'ampio corridoio d'ingresso, e per creare un più igienico e adeguato antibagno (vedi foto n° 72-73-74).

L'appartamento in oggetto, pertanto, al momento risulta così composto: ampio ingresso, due camere, cucina-soggiorno, bagno con antibagno, balcone, cantina di pertinenza al piano seminterrato. Lo stesso, com'è possibile evincere dal rilievo planimetrico sopraindicato, può beneficiare anche dei seguenti spazi comuni

accessibili dalla confinante strada comunale: balconcini adiacenti al ballatoio d'ingresso (principalmente quello posto sul lato sinistro; vedi foto n° 66); atrio comune su cui insistono le scale d'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano (vedi foto n° 68-69); corte comune ai sub 3-4-5, antistante alla cantina di pertinenza sita al piano seminterrato (vedi foto n° 86-87-88-89-90).

I rispettivi confini, dunque, sono i seguenti: a nord con lotto di terreno libero presumibilmente di proprietà [REDACTED]; ad est con una vecchia stalla e l'annesso fienile oggi adibiti a magazzino-deposito (sub 5) di proprietà della ditta [REDACTED], nonché con la relativa corte in uso esclusivo alla medesima unità immobiliare; a sud con corte comune ai sub 3-4-5; ad ovest con strada comunale Ammendolara (ex strada Provinciale).

Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in alluminio anodizzato color bronzo, muniti di vetro singolo e privi di scuretti quelli interni; del tipo a persiana con lamelle orientabili quelli esterni. I pavimenti risalgono alla data di costruzione del fabbricato e sono interamente realizzati in graniglia di varie tipologie, dimensioni e colori, ad eccezione del bagno che è rifinito con piastrelle di monocottura, e dei rivestimenti dello stesso bagno e della cucina che, essendo stati ristrutturati di recente, sono anch'essi rifiniti con piastrelle di monocottura. Detto appartamento, infatti, è stato da poco oggetto di interventi che hanno riguardato il rifacimento dell'impianto elettrico e degli intonaci, nonché la tinteggiatura delle porte interne (che sono state rifinite con vernice lucida ad effetto legno di rovere), delle pareti e dei soffitti. Le pareti sono state rifinite con tonalità di colore caldo, in prevalenza ad effetto spugnato o monocolor albicocca chiaro; mentre, i soffitti con una doppia mano di colore bianco. Questa tipologia di finitura si è rivelata del tutto inappropriata per il bagno, essendo troppo delicata per poter sopportare l'umidità e gli inevitabili fenomeni di condensa che caratterizzano questo ambiente (vedi foto n° 71). Come già riferito in precedenza, tuttavia, durante l'ultimo sopralluogo peritale eseguito il 9 luglio scorso, il c.t.u. ha accertato che, nel frattempo, è stato eseguito un altro intervento di ristrutturazione che ha riguardato l'ampliamento dell'angusto locale di servizio a scapito di una consistente porzione dell'ampio corridoio d'ingresso, al fine di creare un più igienico e adeguato antibagno. I summenzionati documenti fotografici (vedi foto n° 70-71-72-73-74) evidenziano, infatti, che è stata abolita l'originaria vecchia porta d'ingresso e realizzata, alla

distanza di circa 1,40 metri, una tramezzatura leggera in cartongesso di altezza pari a circa 2,50 metri, debitamente corredata di una funzionale porta scorrevole a scomparsa. Contestualmente, sono stati rifatti i relativi impianti idrico ed elettrico, i pavimenti, i rivestimenti, nonché la tinteggiatura delle pareti (di colore rosa quelle del bagno e dell'antibagno), dei soffitti (di colore bianco), e del corridoio d'ingresso. Quest'ultimo è stato rifinito con spennellate di colore rosa lilla variamente distribuite creando artistiche sfumature su fondo bianco; il tutto, come dettagliatamente illustrato dagli anzidetti rilievi fotografici e planimetrico (vedi allegato n° 11.a).

I pochissimi servizi presenti in zona sono rigorosamente limitati all'essenziale, essendo disponibili solo la farmacia, l'ufficio postale, una scuola primaria, un asilo parrocchiale, un B&B, un negozio al dettaglio di generi alimentari, e un artistico Santuario "Madonna della Cappella".

L'unità abitativa in oggetto dista circa 3,5 Km dal centro storico del Comune di San Lorenzo, e circa 6 Km dalla Strada Provinciale SP3 che rappresenta la principale arteria di collegamento con la Strada Statale 106 Jonica e con il più esteso e servito centro abitato del Comune di Melito di Porto Salvo. Al fine di agevolare l'individuazione e la localizzazione del sopraindicato bene immobile, lo scrivente c.t.u. ha eseguito una sommaria sovrapposizione del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, ottenendo l'unito rilievo tecnico illustrativo (vedi allegato n° 13.a).

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che la suddetta unità immobiliare non era dotata di attestato di prestazione energetica (APE), per cui lo scrivente c.t.u. ha opportunamente provveduto a redigerlo, come risulta dall'unita certificazione (vedi allegato n° 12.a).

#### **- Bene immobile n° 2 -**

**Terreno agricolo ubicato in località Cammarà del Comune di San Lorenzo, esteso circa 1.870 mq, censito in Catasto Terreni al foglio 39, particella 122, qualità uliveto**, classe 3, reddito dominicale euro 5,79, reddito agrario euro 6,28. L'appezzamento di terreno in oggetto costituisce parte del versante occidentale del Monte Roncone, ed è raggiungibile, per chi proviene dalla Strada Europea E90 ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando i relativi svincoli di

Melito di Porto Salvo e percorrendo la Strada Provinciale SP3 per circa 8 Km in direzione del Comune di San Lorenzo, fino ad arrivare al bivio per San Pantaleone che consente di imboccare la Strada Comunale Ammendolara; percorrendo i 6,5 Km circa che la separano dall'incrocio con la via San Pantaleone (al sesto chilometro si transita proprio davanti al civico 41 che identifica il bene immobile n° 1 anzi descritto), svoltando a sinistra e percorrendo circa 250 metri di strada che portano al bivio di contrada Cappella; svoltando a sinistra e percorrendo ulteriori 50 metri di strada circa, occorre poi svoltare a destra senza imboccare il bivio con la via Pantano e percorrere gli ultimi 1.100 metri circa di strada sterrata che consentono di raggiungere il confine est dell'appezzamento in oggetto. Al fine di agevolare l'individuazione e la localizzazione del sopraindicato bene immobile, lo scrivente c.t.u. ha eseguito una sommaria sovrapposizione del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, ottenendo l'unito rilievo tecnico illustrativo (vedi allegato n° 13.c).

La configurazione planimetrica della suddetta particella di terreno, come risulta dall'unito stralcio del relativo foglio di mappa catastale (vedi allegato n° 3.a), è relativamente regolare, poiché, pur evidenziando diversi margini frastagliati, si sviluppa lungo l'asse est-ovest in forma quasi rettangolare. Dalla documentazione fotografica allegata (vedi foto da n° 91 a n° 99), si evince che la stessa ospita circa 22 piante di ulivo di età media compresa tra 30 e 35 anni circa, le quali mostrano uno sviluppo vegetativo piuttosto stentato a causa di una evidente carenza di ordinarie cure colturali; ma anche per via dei numerosi incendi che, in differenti periodi più o meno recenti, hanno interessato l'intero areale limitrofo causando l'inevitabile perdita di alcune di loro (vedi foto n° 93-95-96-97). Ciò ha innescato anche alcuni importanti processi di erosione del terreno, causati dal turbinoso ruscellamento delle acque meteoriche che, peraltro, è ulteriormente favorito dalla relativa giacitura molto acclive. Detto appezzamento di terreno, infatti, degrada repentinamente, da est verso ovest, passando dalla quota di circa 550 m.s.l.m. alla quota di circa 480 m.s.l.m., facendo registrare una pendenza media superiore al 50%.

La relativa tessitura è prevalentemente argillosa, mentre il colore chiaro che caratterizza il profilo superficiale dell'intero areale limitrofo è quello tipico dei terreni calcarei.

Detta particella di terreno confina: a nord con la p.lla 114 intestata in catasto alla ditta [REDACTED] (diritto del concedente), livellari in parte [REDACTED]. Ad est con la p.lla n° 123 intestata in catasto alla ditte: [REDACTED] (diritto del concedente per la quota di ¼ ed enfiteusi per la quota di 500/3000); [REDACTED] (enfiteusi per la quota di 500/3000); [REDACTED] (diritto del concedente per la quota di ¼ ed enfiteusi per la quota di 500/3000); [REDACTED] (diritto del concedente per la quota di ¼); [REDACTED] (enfiteusi per la quota di 500/3000); [REDACTED] (diritto del concedente per la quota di ¼). A sud con la p.lla n° 128, intestata in catasto come la p.lla 123, e con parte della p.lla n° 127, intestata in catasto alla ditta [REDACTED] (diritto del concedente), [REDACTED] (usufruttuario parziale di livello), livellari in parte [REDACTED]. Ad ovest con la p.lla n° 121, intestata in catasto alle ditte [REDACTED] (proprietà per 2/6), e [REDACTED] (proprietà per 1/6).

**- Bene immobile n° 3 -**

**Fabbricato rurale ubicato in località Cannaleo, Contrada Tazza, del Comune di San Lorenzo, esteso circa 110 mq, censito in Catasto Terreni al foglio 43, particella 112, qualità fabbricato rurale.** Dallo stralcio del relativo foglio di mappa catastale (vedi allegato n° 3.c), si evince che sulla particella in oggetto risultano introdotti due corpi di fabbrica, anche se, nel corso dei sopralluoghi peritali, il c.t.u. ha avuto modo di accertare la presenza di un solo fabbricato; peraltro, ormai ridotto a un rudere, come risulta dai documenti fotografici allegati (vedi foto da n° 113 a n° 116). Inoltre, dalle informazioni acquisite e da un'attenta analisi delle vecchie cartografie reperite in archivio, non è emersa alcuna prova dell'esistenza di questo secondo manufatto.

L'appezzamento di terreno in oggetto è raggiungibile, per chi proviene dalla Strada Europea E90 ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando i relativi svincoli di Melito di Porto Salvo e percorrendo la Strada Provinciale SP3 per circa 8 Km in direzione del Comune di San Lorenzo, fino a raggiungere il bivio per San Pantaleone che, svoltando a destra, consente di imboccare la Strada Comunale Ammendolara; percorrendo quest'ultima per poco più di 5 Km circa fino a

raggiungere un incrocio che, svoltando a destra, permette di imboccare la strada comunale per Contrada Tazza; percorrendo detta strada per circa 140 metri fino al bivio che, svoltando a sinistra, consente di immettersi su una piccola strada comunale sterrata; percorrendo quest'ultima per circa 80 metri e svoltando a destra al bivio successivo; procedendo per ulteriori 80 metri fino a raggiungere il confine nord-ovest della particella 313, e proseguendo poi per ulteriori 50 metri fino al confine sud-ovest della stessa, coincidente con il vertice nord-ovest del fabbricato rurale oggetto di stima. Al fine di rendere più agevole l'individuazione e la localizzazione del sopraindicato bene immobile, lo scrivente c.t.u. ha eseguito una sommaria sovrapposizione del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, ottenendo l'unito rilievo tecnico illustrativo (vedi allegato n° 13.b).

La configurazione planimetrica della sopraindicata particella di terreno è molto irregolare, poiché la stessa si sviluppa in forma doppio quadrangolare lungo l'asse nord-ovest ↔ sud-est per poi proiettarsi verso sud assumendo la forma di triangolo isoscele, come risulta dall'unito stralcio del relativo foglio di mappa catastale (vedi allegato n° 3.c). La quota media del terreno è di circa 450 m.s.l.m., mentre, i confini sono i seguenti: a nord e ad est con la p.lla 313 intestata in catasto allo stesso debitore esecutato. Ad est e a sud con la p.lla n° 113 intestata in catasto alla ditta [REDACTED]. Ad ovest con strada Comunale Olivaro.

#### **- Bene immobile n° 4 -**

**Terreno agricolo esteso circa 2.950 mq ubicato in Contrada Tazza del Comune di San Lorenzo, località Cannaleo, censito in Catasto Terreni al foglio 43, particella 105, qualità uliveto**, classe 1, reddito dominicale euro 28,19, reddito agrario euro 14,47. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata (vedi foto da n° 100 a n° 112), però, nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale il c.t.u. ha verificato che l'appezzamento di terreno in oggetto è solo in minima parte coltivato a uliveto (circa il 12-14%), poiché è prevalentemente coltivato a seminativo irriguo (circa il 46-48%), vigneto (circa il 30-32%) e in misura minore a ficodindieto, perlopiù spontaneo e frammisto ad alcune piante arboree da frutto tipiche dell'areale in oggetto, quali: fico, mandorlo, melo e pero (circa il 10-12%). Lo stesso è raggiungibile, per chi proviene dalla

Strada Europea E90 ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando i relativi svincoli di Melito di Porto Salvo e percorrendo la Strada Provinciale SP3 per circa 8 Km in direzione del Comune di San Lorenzo, fino a raggiungere il bivio per San Pantaleone che, svoltando a destra, consente di imboccare la Strada Comunale Ammendolara; percorrendo quest'ultima per poco più di 5 Km circa fino ad incrociare il bivio che, svoltando ancora a destra, permette di imboccare la strada comunale per Contrada Tazza; percorrendola per circa 140 metri e poi svoltando a sinistra al bivio che consente di immettersi su una stradina comunale sterrata; percorrendo quest'ultima per circa 80 metri e svoltando a destra al bivio seguente, per poi proseguire per altri 80 metri fino a raggiungere il confine nord-ovest della particella 313; infine, proseguendo per altri 40 metri fino ad arrivare al cancello d'accesso di quest'ultima, posto sul lato sinistro, realizzato con intelaiatura in legno e rete metallica a maglie larghe rettangolari (vedi foto n° 120), accedendovi e raggiungendo la particella confinante oggetto di stima dopo averla percorsa in direzione nord-est per circa 20 metri. Al fine di agevolare l'individuazione e la localizzazione del sopraindicato bene immobile, lo scrivente c.t.u. ha eseguito una sommaria sovrapposizione del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, ottenendo l'unito rilievo tecnico illustrativo (vedi allegato n° 13.b).

La configurazione planimetrica della sopraindicata particella di terreno è piuttosto irregolare e frastagliata, poiché riproduce la sagoma di uno stivale capovolto che si sviluppa lungo l'asse nord-est ↔ sud-ovest. La giacitura, invece, è abbastanza pianeggiante, considerato che il profilo del terreno degrada molto dolcemente da sud-ovest verso nord-est, mantenendosi su una quota media variabile da circa 450 m.s.l.m. a circa 460 m.s.l.m.. Lo stesso presenta una tessitura ghiaiosa e calcarea. L'unita documentazione fotografica (vedi foto da n° 100 a n° 112) evidenzia che la porzione sud della particella in oggetto ospita circa 6 piante di ulivo di età media compresa tra 20 e 30 anni circa, le quali mostrano un buon rigoglio vegetativo. Sulla parte immediatamente più a nord, fino all'area mediana della stessa particella (vedi foto da n° 100 a n° 106), vegetano, altresì, circa dodici lunghi filari di piante di vite allevate ad alberello, aventi un'età media stimata pari a circa 30 anni. La rimanente porzione nord, invece, è coltivata in prevalenza a seminativo irriguo, fatta eccezione per il settore sud-est che,

essendo caratterizzato dalla presenza di parecchia ghiaia e/o di estesi spuntoni rocciosi, abbonda di piante di ficodindia ed ospita anche alcuni alberi di fico, mandorlo e melo (vedi foto n° 109 e da n° 101 a n° 104).

I relativi confini sono i seguenti: a nord-ovest con la p.lla 257 intestata in catasto alla ditta [REDACTED]. Ad ovest e a sud con la p.lla n° 313 intestata in catasto allo stesso debitore esecutato. A sud-est con la p.lla 113 intestata in catasto alla ditta [REDACTED]. Ad est sia con la p.lla 106 intestata in catasto al [REDACTED] (Diritto del concedente) nonché alle ditte [REDACTED] (livellario per 2/6), [REDACTED] (livellari parziali per 4/6); sia con la p.lla 107 intestata in catasto alla ditta [REDACTED].

**- Bene immobile n° 5 -**

**Terreno agricolo esteso circa 2.110 mq ubicato in Contrada Tazza del Comune di San Lorenzo, località Cannaleo, censito in Catasto Terreni al foglio 43, particella 313, qualità uliveto**, classe 1, reddito dominicale euro 20,16, reddito agrario euro 10,35. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata (vedi foto da n° 117 a n° 132), nel corso delle operazioni d'accertamento peritale il c.t.u. ha verificato che il terreno in oggetto è in effetti coltivato quasi interamente a uliveto, fatta eccezione per la porzione sud-est (circa il 12-14%) in cui è presente un vigneto allevato ad alberello avente la medesima età di quello rilevato sull'attigua particella 105, ma che, a differenza di quest'ultimo, si presenta alquanto degradato a causa di una palese insufficienza di ordinarie cure colturali. Una carenza che, a lungo andare, ha portato alla perdita di numerose piante che, peraltro, com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto n° 122-123), non sono mai state rimpiazzate.

La sopraindicata particella di terreno è raggiungibile, per chi proviene dalla Strada Europea E90 ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando i relativi svincoli di Melito di Porto Salvo e percorrendo la Strada Provinciale SP3 per circa 8 Km in direzione del Comune di San Lorenzo, fino a raggiungere il bivio per San Pantaleone che, dopo avere svoltato a destra, consente di imboccare la Strada Comunale Ammendolara; percorrendo quest'ultima per poco più di 5 Km circa fino ad incrociare il bivio che, svoltando ancora a destra, permette di imboccare la

strada comunale per Contrada Tazza; percorrendola per circa 140 metri e poi svoltando a sinistra al bivio che consente di immettersi su una stradina comunale sterrata; percorrendo quest'ultima per circa 80 metri e svoltando a destra al bivio successivo, per poi procedere per ulteriori 80 metri fino a raggiungere il confine nord-ovest della particella 313; infine, avanzando per altri 40 metri fino ad arrivare al relativo cancello d'accesso, posto sul lato sinistro, realizzato con intelaiatura in legno e rete metallica a maglie larghe rettangolari (vedi foto n° 120). Al fine di agevolare l'individuazione e la localizzazione del sopraindicato bene immobile, lo scrivente c.t.u. ha eseguito una sommaria sovrapposizione del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, ottenendo l'unito rilievo tecnico illustrativo (vedi allegato n° 13.b).

La configurazione planimetrica della particella di terreno in oggetto è alquanto irregolare, poiché si sviluppa lungo l'asse nord-ovest ↔ sud-est assumendo la forma di uno stivale. La tessitura è prevalentemente ghiaiosa e calcarea, mentre, la giacitura è abbastanza pianeggiante, essendo tale porzione di fondo rustico composta da ampi appezzamenti che degradano molto dolcemente, da sud-ovest verso nord-est, mantenendosi su una quota media variabile da circa 450 m.s.l.m. a circa 460 m.s.l.m..

I sopraindicati documenti fotografici (vedi foto da n° 117 a n° 132) evidenziano che la particella di terreno in oggetto ospita circa 32 piante di ulivo di età media compresa tra 20 e 30 anni circa, le quali mostrano quasi tutte un buon rigoglio vegetativo, oltre all'anzidetto vigneto allevato ad alberello. Quest'ultimo possiede la stessa età di quello rilevato sull'attigua particella 105, ma come già riferito in precedenza, non mostra lo stesso rigoglio vegetativo, poiché si presenta piuttosto degradato a causa delle numerose fallanze (piante perite e non adeguatamente rimpiazzate) rilevate nel corso delle operazioni peritali.

I relativi confini sono i seguenti: a nord con le p.lle 102 e 257 intestate in catasto, rispettivamente, alle ditte [REDACTED]. Ad est con le p.lle 105 e 113 intestate in catasto allo stesso debitore esecutato e alla ditta [REDACTED]. A sud e a sud-ovest, rispettivamente, con la predetta p.lla 113 e con la p.lla n° 112 intestata in catasto allo stesso debitore esecutato. Ad ovest con strada Comunale Olivaro.

**- Bene immobile n° 6 -**

**Terreno agricolo esteso circa 640 mq, sito in Contrada Lacco del Comune di Melito Porto Salvo, censito in Catasto Terreni al foglio 15, particella 74, qualità seminativo irriguo arborato**, classe U, reddito dominicale euro 3,87, reddito agrario euro 1,82. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto da n° 57 a n° 63), durante le operazioni d'accertamento peritale il c.t.u. ha verificato che il terreno suddetto è solo in parte coltivato a seminativo irriguo arborato, poiché sullo stesso insistono alcuni manufatti edificati in assenza dei necessari titoli abilitativi edilizi, quali: un magazzino-deposito di estensione pari a circa 30,23 mq, realizzato con muratura ordinaria costituita da blocchi prefabbricati di lapillo cemento a due fori (20x40x20 cm) e copertura in lamiera coibentata (vedi foto n° 60); un'ampia tettoia aperta su due lati, di estensione pari a circa 133,10 mq, realizzata con pannelli di lamiera zincata sorretti da materiali di recupero di vario genere (traverse ferroviarie, bancali, ecc.) e/o da muratura della stessa tipologia anzi descritta, variamente utilizzata per il ricovero di animali (pecore, capre, ecc.), attrezzi e macchine agricole (vedi foto n° 60-61-62-63). Al fine di agevolare l'individuazione e la localizzazione del sopraindicato bene immobile, lo scrivente c.t.u. ha sovrapposto lo stralcio del relativo foglio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, ottenendo l'unito rilievo tecnico illustrativo (vedi allegato n° 13.b). Le sopraccennate operazioni di digitalizzazione hanno permesso di evincere che la maggior parte dei summenzionati manufatti non insiste sulla particella 74 di proprietà del debitore esecutato, ma su una striscia di terreno adiacente, lato est, che afferisce alla particella 122 di proprietà di terzi. Ciò è dovuto a una evidente rototraslazione della particella di terreno in oggetto, in senso orario (per circa 13°) e direzione nord-ovest, come risulta dal medesimo rilievo disponibile sul sito "Geomappe.org" appositamente sviluppato dall'Agenzia delle Entrate proprio per illustrare questo tipo di operazioni tecniche (GeoLIVE - visione mappe catastali; vedi allegato n° 13.d). Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'estensione della suddetta quota di terreno indebitamente occupata dall'odierno debitore esecutato è pari a circa 277,15 mq; peraltro, come opportunamente illustrato dallo scrivente c.t.u. negli uniti rilievi fotografico (vedi foto n° 30-57-58-59) e planimetrico (vedi allegato n° 11.b), tale porzione di terreno

è manifestamente occupata e/o delimitata da una appropriata rete di recinzione metallica sorretta da robusti picchetti in ferro che ne identificano il confine reale, qualificandolo quale parte integrante della proprietà oggetto di pignoramento.

Detto appezzamento di terreno è raggiungibile, per chi proviene dalla Strada Europea E90 ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando i rispettivi svincoli di Melito di Porto Salvo e percorrendo la Strada Provinciale SP3 per circa 5,4 Km in direzione Chorio, svoltando a destra e percorrendo altri 300 metri circa di strada sterrata che conduce al cancello d'accesso alla contigua particella 76 (vedi foto n° 1), anch'essa di proprietà del debitore esecutato e oggetto della presente procedura di pignoramento.

La configurazione planimetrica della particella di terreno in oggetto è regolare, poiché si sviluppa in forma quasi rettangolare lungo l'asse nord-est ↔ sud-ovest. La giacitura è pressoché pianeggiante in quanto si mantiene sulla quota media di circa 150 m.s.l.m.; mentre il terreno è di tipo alluvionale, opportunamente fissato dalla vegetazione o artificialmente.

I relativi confini sono i seguenti: a nord con le p.lle 130 e 131, la prima interamente adibita a complesso serricolo, intestate in catasto alla ditta [REDACTED]. Ad est con la p.lla 122 intestata in catasto alle ditte [REDACTED] (per la quota di 1/9), [REDACTED] (per i rimanenti 4/9 ciascuno. A sud con la p.lla 152 intestata in catasto alle ditte [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno. Ad ovest con la p.lla 76 intestata in catasto allo stesso debitore esecutato, anch'essa oggetto di procedura esecutiva.

#### **- Bene immobile n° 7 -**

**Fabbricato ubicato in Contrada Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, censito in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub. 3, categoria F/3, via Lacco, piano terra. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto da n° 1 a n° 31), tuttavia, durante le operazioni d'accertamento peritale il c.t.u. ha verificato che, contrariamente a quanto risulta dalla documentazione ipotecaria, catastale e dall'atto di pignoramento, l'anzidetta porzione di fabbricato è composta da un appartamento interamente rifinito e completo in tutte le sue parti che, peraltro, costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato e del proprio coniuge signora [REDACTED].**

La suddetta unità abitativa è raggiungibile, per chi proviene dalla Strada Europea E90 ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando i rispettivi svincoli di Melito di Porto Salvo e percorrendo la Strada Provinciale SP3 per circa 5,4 Km in direzione Chorio; quindi, svoltando a destra e percorrendo ulteriori 300 metri circa di strada sterrata che conduce al relativo cancello d'accesso (vedi foto n° 1).

La configurazione planimetrica della particella di terreno su cui sorge l'unità abitativa in oggetto è abbastanza regolare, poiché si sviluppa in forma di trapezio rettangolo con la base maggiore rivolta verso nord-est. La giacitura dell'ampia superficie pertinenziale circostante, comune e indivisa con la proprietà del maggior fabbricato oggetto di pignoramento, è perfettamente pianeggiante e si mantiene sulla quota media di circa 150 m.s.l.m.. Il terreno è di tipo alluvionale, ma è opportunamente fissato dalla vegetazione o artificialmente.

I relativi confini sono i seguenti: ad est con la p.lla 74 intestata in catasto allo stesso debitore esecutato, anch'essa oggetto di procedura esecutiva. A nord con la p.lla 130 intestata in catasto alla ditta [REDACTED], la cui superficie è quasi interamente occupata da un esteso complesso serricolo. Ad ovest con strada privata in terra battuta su cui originariamente insisteva un piccolo canale di irrigazione. A sud con la p.lla 77 intestata in catasto alla ditta [REDACTED].

Dagli atti e dai documenti urbanistici rilasciati al c.t.u. dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo (vedi allegati n° 5.b), si evince che la sopraindicata unità immobiliare è stata costruita in assenza di autorizzazioni edilizie, e che è stata oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (Riferimento pratica prot. n° 805 del 30/1/1986), inerente alla realizzazione di una unità abitativa a piano terra con struttura portante in cemento armato, solai in laterizi e copertura a terrazzo, della superficie di mq 151. Dagli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi peritali, però, è emerso che la superficie lorda complessiva del manufatto, inclusa quella relativa alle parti comuni (vano scale), è pari a mq 167,20.

Com'è possibile evincere dall'unità tabella di calcolo (vedi allegato n° 14.b) **la superficie calpestabile dell'unità abitativa in oggetto è pari a mq 127,59**, mentre quella occupata dai muri di divisione interni e perimetrali esterni (calcolata per intero, ovvero per metà se di divisione da parti comuni condominiali, quali il vano scale), è pari a mq 22,47. Pertanto, la relativa superficie lorda è pari a: (mq

127,59 + mq 22,47) = mq 150,06. La differenza riscontrata è dovuta al predetto ampliamento del vano cucina, ottenuto mediante la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica che si sviluppa dal vertice di sud-ovest, andando ad occupare una superficie lorda pari a mq 16,00 circa (vedi foto n° 5-25-28-29). Sono escluse dal computo le superfici dei due terrazzini a livello realizzati ai lati dell'ingresso principale del fabbricato (vedi foto n° 2-5-8-9-10), nonché quelle delle scale e del ballatoio esterno (vedi foto n° 6, a sinistra), che sono stati realizzati al fine di compensare la differenza di quota esistente rispetto all'area cortiliva adiacente (pari a circa un metro), ma soprattutto per assicurare un secondo accesso a detta unità abitativa direttamente dalla cucina.

La suddivisione dei vani interni è pressoché identica a quella che emerge dalla relativa planimetria di progetto (vedi allegato n° 5.b\_pag. 29), fatta eccezione per le seguenti modifiche, alcune delle quali abbastanza rilevanti ai fini urbanistici, riguardanti: l'ampliamento del vano ripostiglio ubicato lato nord, al fine di creare un secondo bagno a scapito della superficie prevista per l'attigua camera da letto, conseguito mediante l'arretramento verso est della parete comune di divisione; l'ulteriore edificazione abusiva del vano cucina anzi descritto, e delle anzidette opere accessorie (ballatoio e scale d'accesso), atte a compensare la differenza di quota esistente rispetto al piano terreno ed a rendere accessibile detta unità abitativa anche dalla cucina (vedi foto n° 6-7-31), aventi una superficie pari a mq 1,68 circa; i due terrazzini a livello ubicati ai lati del portone d'ingresso principale (lato ovest), aventi una superficie pari a mq 10,64 circa, quello lato nord-ovest (vedi foto n° 8-9), e mq 12,86 circa, quello lato sud-ovest (vedi foto n° 5-8-10). Lo stato di fatto anzi descritto è stato opportunamente illustrato dal c.t.u. nell'unito rilievo planimetrico (vedi allegato n° 11.c).

L'appartamento in oggetto, pertanto, risulta così composto: ingresso, 4 camere, cucina-soggiorno accessibile anche dall'esterno (grazie al suddetto ballatoio e alle relative scale d'accesso), doppi servizi, due terrazzini. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in alluminio anodizzato color bronzo, dotati di vetro singolo e privi di scuretti quelli interni, a persiana con lamelle orientabili quelli esterni. Le porte interne e il portoncino d'ingresso sono realizzate in legno tamburato rifinito con diverse mani di vernice lucida ad effetto rovere. I pavimenti sono interamente rifiniti in granito, fatta eccezione per quelli del bagno e della cucina e dei relativi

rivestimenti che sono invece rifiniti con piastrelle di monocottura di varia tipologia, misura e colore, come debitamente illustrato dagli uniti documenti fotografici (vedi foto da n° 11 a n° 29). Le pareti sono ultimate ad intonaco liscio e variamente tinteggiate con idropittura lavabile di colore chiaro e tonalità in prevalenza calde, al pari dei soffitti che, però, sono tutti tinteggiati di colore bianco.

Com'è possibile evincere dai predetti rilievi planimetrici (vedi allegati n° 11.b-c) e dai documenti fotografici allegati, l'unità abitativa in oggetto beneficia, altresì, di tutti gli spazi comuni e indivisi accessibili dall'adiacente strada privata, quali: atrio d'ingresso e ballatoio esterno (vedi foto n° 8-11), quest'ultimo avente una superficie pari a mq 8,11 circa; posti auto coperti da una tettoia in lamiera zincata aperta su tre lati (vedi foto n° 3), avente una superficie pari a mq 52,00 circa; pavimentazione in battuto di cemento che si estende per l'intera area cortiliva circostante al maggior fabbricato a due piani fuori terra, idonea ad assicurare il passaggio pedonale e carraio, posti auto scoperti e adeguati spazi di manovra (vedi foto n° 1-2-3-5-7), avente una superficie pari a mq 314,89 circa; area verde attrezzata per attività ludiche (vedi foto n° 4), avente una superficie pari a mq 152,80 circa; ampia corte adiacente, lato est, anch'essa comune e indivisa (vedi foto n° 30-34-35-36), adibita ad orto e/o giardino irrigui, avente una superficie pari a mq 719,11 circa.

Oltre a quanto sopra, sul terreno pertinenziale in oggetto sono presenti: un altro fabbricato ad un piano fuori terra, realizzato in muratura ordinaria e copertura in lamiera coibentata, composto da un ampio locale attrezzato a cucina-soggiorno (dependance; vedi foto n° 6-7-32-33) avente una superficie pari a mq 45,81 circa (al lordo dei muri perimetrali); nonché un'ampia tettoia esterna in lamiera zincata, sorretta da una solida struttura in profilato metallico a sezione rettangolare, in aggetto sull'adiacente corte e formante un'ampia veranda aperta su tre lati (vedi foto n° 6-7-31), avente una superficie pari a mq 22,44 circa, oltre alla superficie scoperta residua evidentemente asservita alla suddetta dependance, avente una superficie pari a mq 18,72 circa.

I pochissimi servizi presenti in zona sono rigorosamente limitati all'essenziale, essendo disponibili solo alcuni negozi al dettaglio di generi alimentari e qualche officina meccanica. L'appartamento in oggetto dista circa 300 metri dalla Strada Provinciale SP3 che, come già riferito nei precedenti paragrafi, rappresenta la

principale arteria di collegamento con la Strada Statale 106 Jonica; e circa 6 Km dal più vicino, urbanizzato e servito centro abitato del Comune di Melito di Porto Salvo. Al fine di agevolare l'individuazione e la localizzazione del sopraindicato bene immobile, lo scrivente c.t.u. ha eseguito una sommaria sovrapposizione del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, ottenendo l'unito rilievo tecnico illustrativo (vedi allegato n° 13.d). Allo scopo di evidenziare le enormi difficoltà tecniche proprie di questa articolata e complessa operazione (causate perlopiù dal raggio di curvatura terrestre e dal non perfetto allineamento dei fogli di mappa catastale), il c.t.u. ha allegato, altresì, la suddetta cartografia elaborata dai tecnici dell'ufficio territoriale di Reggio Calabria dall'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n° 13.e).

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che la suddetta unità immobiliare non era dotata di attestato di prestazione energetica (APE), per cui lo scrivente c.t.u. ha opportunamente provveduto a redigerlo, come risulta dall'unita certificazione (vedi allegato n° 12.b).

#### **- Bene immobile n° 8 -**

**Fabbricato ubicato in Contrada Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 15, particella 76, sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 232,41, via Lacco, piano terra.** Nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale, tuttavia, lo scrivente c.t.u. ha verificato che l'unità immobiliare in oggetto, diversamente da ciò che emerge dalla documentazione ipotecaria, catastale e dall'atto di pignoramento, si trova al primo piano del maggior fabbricato a due piani fuori terra di cui è parte integrante il bene immobile n° 7 anzi descritto. Ciò si può evincere chiaramente anche dai documenti fotografici allegati (vedi foto da n° 37 a n° 56). Dalle informazioni acquisite nel corso degli anzidetti sopralluoghi è emerso, altresì, che detta unità immobiliare è abitata dalla figlia del debitore esecutato, la quale vi risiede insieme con la propria famiglia.

Come già riferito in precedenza, il fabbricato in oggetto è raggiungibile, per chi proviene dalla Strada Europea E90 ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando i rispettivi svincoli di Melito di Porto Salvo e percorrendo la Strada Provinciale SP3 per circa 5,4 Km in direzione Chorio; quindi, svoltando a destra

e percorrendo ulteriori 300 metri circa di strada sterrata che conduce al relativo cancello d'accesso (vedi foto n° 1).

La configurazione planimetrica della particella di terreno su cui sorge la suddetta unità abitativa è abbastanza regolare, poiché si sviluppa in forma di trapezio rettangolo con la base maggiore rivolta verso nord-est. La giacitura dell'ampia superficie pertinenziale circostante, comune e indivisa con la proprietà del maggior fabbricato oggetto di pignoramento, è perfettamente pianeggiante in quanto si mantiene sulla quota media di circa 150 m.s.l.m.. Detto terreno è di tipo alluvionale, ma è opportunamente fissato dalla vegetazione o artificialmente. I relativi confini sono i seguenti: a nord con la p.lla 130 intestata in catasto alla ditta [REDACTED], la cui superficie è quasi interamente occupata da un esteso complesso serricolo. Ad est con la p.lla 74 intestata in catasto allo stesso debitore esecutato, anch'essa oggetto di procedura esecutiva. A sud con la p.lla 77 intestata in catasto alla ditta [REDACTED]. Ad ovest con una strada privata in terra battuta su cui originariamente insisteva un piccolo canale di irrigazione.

Gli atti e la documentazione urbanistica rilasciati al c.t.u. dall'ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo (vedi allegati n° 5.b) evidenziano che il maggior fabbricato di cui è parte integrante la suddetta unità immobiliare pignorata è stato costruito in assenza di autorizzazioni edilizie, ma è stato oggetto di istanza di sanatoria avanzata ai sensi della Legge 47/85 (Riferimento pratica prot. n° 805 del 30/01/1986) riguardante, però, la sola realizzazione dell'unità abitativa sita al piano terra. Al pari di quest'ultima, l'appartamento sito al primo piano è stato edificato con struttura portante in cemento armato, ma con solai in laterizi e copertura a tetto eseguita previa posa in opera di pannelli coibentati finto coppo. Com'è possibile evincere dall'unità tabella di calcolo (vedi allegato n° 14.c) **la superficie calpestabile dell'anzidetta unità abitativa sita al primo piano è pari a mq 117,84**, mentre quella occupata dai muri perimetrali esterni e di divisione interni (calcolati per intero, ovvero per metà se di divisione da parti comuni condominiali, come il vano scale), è pari a mq 17,27. Oltre alle suddette superfici coperte, vi sono anche le ampie superfici accessorie costituite dai balconi (quello lato est misura mq 29,16, mentre quello lato ovest misura mq 22,59; per cui la relativa superficie complessiva è pari a mq 51,75), e dalle verande (quella lato est misura mq 5,82, mentre quella lato ovest misura mq 6,17;

per cui la relativa superficie complessiva è pari a mq 11,99), che si aggettano su quasi tutto il perimetro del fabbricato ad eccezione delle porzioni mediali dei prospetti nord e sud; nonché dalla terrazza a livello realizzata sull'ulteriore corpo di fabbrica abusivo edificato al piano terra al fine di ampliare il vano cucina (pari a mq 22,30).

L'unità immobiliare in parola, sita al primo piano del maggior fabbricato a due piani fuori terra oggetto di pignoramento, è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni edilizie in epoca successiva al deposito dell'istanza di condono relativa al piano terra. Dagli accertamenti eseguiti, purtroppo non adeguatamente supportati da attestati e/o certificazioni rilasciati dall'ufficio tecnico comunale competente (sebbene il responsabile del suddetto ufficio sia stato ripetutamente interpellato e sollecitato dallo scrivente c.t.u. affinché provvedesse, perlomeno, a formalizzare il proprio parere in proposito, come risulta dalle numerose istanze e note di sollecito trasmesse a mezzo PEC; vedi allegati n° 5.a-c-e-f), è emerso che il suddetto abuso edilizio non potrà essere sanato ai sensi delle vigenti norme urbanistiche.

La suddivisione dei vani interni, come opportunamente illustrato dallo scrivente c.t.u. nell'unito rilievo planimetrico (vedi allegato n° 11.d), è totalmente diversa rispetto a quella rilevata per l'unità immobiliare sita al piano terra, in quanto risulta così composta: ingresso, salone, cucina-soggiorno, doppi servizi, tre camere, disimpegno, terrazza a livello, due verande chiuse su tre lati, due lunghi balconi. Com'è possibile evincere dai sopraindicati documenti fotografici e dagli uniti rilievi planimetrici (vedi allegati n° 11.b-d), l'unità abitativa in oggetto beneficia, altresì, di tutti gli spazi comuni e indivisi accessibili dall'adiacente strada privata, quali: atrio d'ingresso e ballatoio esterno (vedi foto n° 8-11), quest'ultimo avente una superficie pari a mq 8,11 circa; posti auto coperti da una tettoia in lamiera zincata aperta su tre lati (vedi foto n° 3), avente una superficie pari a mq 52,00 circa; pavimentazione in battuto di cemento che si estende per l'intera area cortiliva circostante al maggior fabbricato a due piani fuori terra, atta ad assicurare il passaggio pedonale e carraio, posti auto scoperti e adeguati spazi di manovra (vedi foto n° 1-2-3-5-7), avente una superficie pari a mq 314,89 circa; area verde attrezzata per attività ludiche (vedi foto n° 4), avente una superficie pari a mq 152,80 circa; ampia corte circostante, anch'essa comune e indivisa, adibita ad

orto e/o giardino irrigui (vedi foto n° 30-34-35-36), avente una superficie pari a mq 719,11 circa. A differenza dell'unità abitativa sita al piano terra, però, l'unità immobiliare in oggetto non può usufruire in maniera comoda e funzionale della dependance e della relativa corte, e tantomeno della porzione di terreno ad essa manifestamente asservita, poiché per posizione e oggettiva destinazione tali spazi sono molto più comodamente fruibili dall'unità abitativa sita al piano terra; la cui cucina, peraltro, dispone di un accesso secondario adiacente proprio alla sopraindicata area cortiliva pertinenziale (vedi foto n° 6, a sinistra).

Ogni considerazione in proposito potrebbe, però, a medio-lungo termine, rivelarsi poco realistica, poiché entrambi i manufatti sono stati edificati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie; e cosa ancora più importante, non possono essere sanati ai sensi della vigente normativa urbanistica, come peraltro, più volte precisato nei precedenti paragrafi.

Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in alluminio anodizzato color marrone, dotati di vetro-camera decorato con artistiche bacchette disposte a croce color oro e privi di scuretti quelli interni, a persiana con lamelle orientabili quelli esterni. I pavimenti sono interamente realizzati in piastrelle di gres porcellanato, al pari di quelli del bagno e della cucina e dei relativi rivestimenti che, com'è possibile evincere dalla corposa documentazione fotografica allegata, sono molto ben rifiniti con piastrelle di varia tipologia, misura e colore. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, rifinito in legno massello di colore marrone scuro, al pari delle porte interne che sono anch'esse rifinite con il medesimo materiale e dotate di artistica apertura ad arco (vedi foto n° 38-45-48), inclusa quella che separa il salone dalla cucina-soggiorno (vedi foto n° 54), che riproduce lo stesso disegno pur essendo del tipo scorrevole a scomparsa. Le pareti sono interamente rifinite ad intonaco liscio e tinteggiate con idropittura lavabile di colore chiaro e tonalità in prevalenza calde, al pari dei soffitti che, fatta eccezione per l'ingresso, sono tutti tinteggiati di colore bianco.

I pochissimi servizi presenti in zona sono rigorosamente limitati all'essenziale, essendo disponibili solo alcuni negozi al dettaglio di generi alimentari e qualche officina meccanica. L'appartamento in oggetto dista circa 300 metri dalla Strada Provinciale SP3 che, come già riferito nei precedenti paragrafi, rappresenta la principale arteria di collegamento con la Strada Statale 106 Jonica, e circa 6 Km

dal più vicino, urbanizzato e servito centro abitato del Comune di Melito di Porto Salvo. Al fine di agevolare l'individuazione e la localizzazione del sopraindicato bene immobile, lo scrivente c.t.u. ha eseguito una sommaria sovrapposizione del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, ottenendo l'unito rilievo tecnico illustrativo (vedi allegato n° 13.d). Al fine di evidenziare le difficoltà tecniche di questa articolata e complessa operazione (causate, perlopiù, dal raggio di curvatura terrestre e dal non perfetto allineamento dei fogli di mappa catastale), nel caso specifico ha allegato, altresì, la cartografia ufficiale elaborata dai tecnici dell'ufficio territoriale dall'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n° 13.e). Dagli accertamenti eseguiti è emerso che la suddetta unità immobiliare non era dotata di attestato di prestazione energetica (APE), per cui lo scrivente c.t.u. ha opportunamente provveduto a redigerlo, come risulta dall'unita certificazione (vedi allegato n° 12.c).

### Quesito n. 3

3) «accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;»

Come già ampiamente riferito nei paragrafi che precedono, non tutti i beni immobili oggetto di pignoramento sono descritti nel relativo atto in maniera conforme allo stato attuale. Infatti, secondo quanto è possibile evincere dall'atto in parola, di cui lo scrivente c.t.u. riporta di seguito ampio stralcio, essi sono identificati così come segue:

- *“1/1 della nuda proprietà di fabbricato in San Lorenzo (RC) Nceu foglio 40, p.lla 117 sub. 3 – A/3;*
- *1/1 della nuda proprietà di terreno in San Lorenzo (RC) Nct foglio 39, p.lla 122 T di are 18.70;*
- *1/1 della nuda proprietà di terreno in San Lorenzo (RC) Nct foglio 43, p.lla 105 T di are 29.50;*
- *1/1 della nuda proprietà di terreno in San Lorenzo (RC) Nct foglio 43, p.lla 112 di are 01.10 – fabbricato rurale;*
- *1/1 della nuda proprietà di terreno in San Lorenzo (RC) Nct foglio 43, p.lla 313 T di are 21.10;*
- *1/2 della piena proprietà di terreno in Melito di Porto Salvo (RC) al Nct foglio 15, p.lla 74 - T;*
- *1/2 della piena proprietà di fabbricato in Melito di Porto Salvo (RC) al Nct foglio 15 p.lla 76 sub. 3 – fabbricato – Via Lacco PT;*
- *1/2 della piena proprietà di fabbricato in Melito di Porto Salvo (RC) al Nct foglio 15 p.lla 76 sub. 4 – ab. Tipo economico di vani 4,5 – Via Lacco PT; salvi più precisi confini e dati catastali.”*

Al fine di poter meglio comprendere la natura, la consistenza e, soprattutto, la rilevanza delle difformità accertate ai fini della univoca identificazione dei beni immobili pignorati, lo scrivente c.t.u. riporta di seguito parte del sopraindicato elenco, aggiornato allo stato attuale, in cui si è premurato di contrassegnare in

grassetto, e sottolineare, due fra le principali incongruenze rilevate nel corso dei sopralluoghi peritali:

- *“1/1 della nuda proprietà di fabbricato in San Lorenzo (RC) Nceu foglio 40, **p.Ila 342** sub. 3 – A/3;*
- *1/2 della piena proprietà di fabbricato in Melito di Porto Salvo (RC) al Nct foglio 15 p.Ila 76 sub. 4 – ab. Tipo economico di vani 4,5 – Via Lacco **P1**;*

La prima incongruenza riguarda il riferito difetto di allineamento del foglio di mappa 40 del Comune di San Lorenzo che, come già opportunamente chiarito nei precedenti paragrafi, lo scrivente c.t.u. ha provveduto a fare rettificare dai tecnici dell'Ufficio Territoriale di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate. La suddetta operazione ha implicato la soppressione della particella 115 (sia in Catasto Terreni che in Catasto Fabbricati) e la contestuale costituzione della particella 342 che sostituisce a tutti gli effetti la particella 117 oggetto della presente procedura esecutiva (vedi allegati n° 3.b-d e n° 4.c-d), anch'essa andata soppressa, ma solo in Catasto Fabbricati, come risulta dall'unito foglio di riscontro (vedi allegato n° 4.b\_bis), rendendo solo apparentemente non conforme la descrizione attuale del sopraindicato bene immobile rispetto a quanto indicato nel relativo atto di pignoramento.

La seconda incongruenza riguarda, invece, un errore oggettivo che è stato più o meno avvedutamente commesso in fase di accatastamento dell'unità immobiliare sita al primo piano del maggior fabbricato a due piani fuori terra ubicato in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, che risulta ancor oggi erroneamente censita al piano terra. Per questo motivo, l'errore suddetto è stato riportato tal quale anche sul relativo atto di pignoramento.

Ad ogni modo, fatta salva la piena conformità dei dati relativi a tutti gli altri beni immobili pignorati, in entrambi i casi sopraindicati lo scrivente c.t.u. ritiene che sia assolutamente da escludere l'eventualità di cui al punto "a)" del quesito; e che, al contrario, siano certamente plausibili le ipotesi di cui ai successivi punti "b)" e "c)". Pertanto, non esiste alcun problema riguardo alla conformità e/o alla univoca identificazione del compendio immobiliare pignorato nel relativo atto.

#### Quesito n. 4

4) «accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);»

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che i beni immobili pignorati sono pervenuti al debitore esecutato sig. [REDACTED] in data anteriore di oltre trent'anni alla trascrizione del pignoramento. Più precisamente, questi ha acquisito la nuda proprietà dei beni siti in San Lorenzo in forza di atto di donazione ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 30.12.1987, rep. N. 21.898, trascritto a Reggio Calabria il 29.01.1988 sotto i numeri 1.401/1.168, dai coniugi signori [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED] e il [REDACTED] i quali si sono riservati l'usufrutto "vita natural durante". I suddetti donanti, peraltro, sono deceduti rispettivamente il 23.2.2008 e il 4.9.2019, per cui il debitore esecutato è divenuto pieno proprietario dei beni siti in San Lorenzo, in virtù di riunione di usufrutto, circa 4 mesi prima della data di trascrizione del pignoramento. I beni immobili siti in Melito di Porto Salvo, invece, sono pervenuti al debitore esecutato in ragione di un mezzo indiviso della piena proprietà, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 15.04.1983, rep. N. 86.061, trascritto a Reggio di Calabria il 05.05.1983 sotto i numeri 6.315/5.609.

Come già ampiamente chiarito nei precedenti paragrafi, gli accertamenti eseguiti in proposito dal c.t.u. hanno consentito di accertare che, nonostante le molteplici anomalie e difformità rilevate, i dati indicati nell'atto di pignoramento permettono di identificare in maniera chiara e univoca tutti i beni immobili pignorati; inclusi quelli che riguardano l'unità immobiliare sita in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo, i cui dati ormai non corrispondono più a quelli attuali, essendo stati rettificati d'ufficio dai tecnici dell'Agenzia del Territorio a causa del predetto evidente "disallineamento" del relativo foglio di mappa catastale (come

opportunamente fatto rilevare dallo scrivente c.t.u. nella summenzionata istanza di rettifica; vedi allegato n° 8.a).

Pertanto, essendo ormai trascorsi oltre trent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento, il c.t.u. reputa che non sia necessario chiedere il rilascio in via integrale degli atti di acquisizione del compendio immobiliare in oggetto da parte del debitore esecutato.

### Quesito n. 5

5) «indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;»

I vigenti strumenti urbanistici dei Comuni di San Lorenzo e Melito di Porto Salvo, com'è possibile evincere dai corrispondenti certificati, cartografie e atti tecnici rilasciati dai responsabili dei rispettivi uffici comunali competenti, prevedono le seguenti destinazioni:

- *“Zona E Agricola”* per i beni immobili siti nel Comune di San Lorenzo, censiti in Catasto al foglio 39, particella 122, e al foglio 43, particelle 105, 313 e 112. Quest'ultima è, altresì, sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge n. 3267 del 30.12.1923.
- *“Zona B2.2 – Residenziale di completamento periferica”* per il bene immobile sito nel Comune di San Lorenzo, censito in Catasto al foglio 40, particella 342 (ex particella 117, come da procedura di rettifica per allineamento mappe operata dall'Ufficio Territoriale di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate, in accoglimento dell'istanza trasmessa dallo scrivente c.t.u. in data 29.03.2021; vedi allegati n° 8.a-b).
- *“Aree e zone con carattere speciale “AS7” Parchi tematici della natura”* per la maggior parte della superficie relativa ai beni immobili siti nel Comune di Melito di Porto Salvo, censiti in Catasto al foglio 15, particelle contigue 74 e 76.
- *“Aree e zone con carattere speciale “AS8” Serre fisse”* per la minore quota residua della superficie esposta a nord, relativa ai predetti beni immobili siti nel Comune di Melito di Porto Salvo, censiti in Catasto al foglio 15, particelle contigue 74 e 76.

In relazione a quanto sopra, è evidente che buona parte dei manufatti realizzati su alcune particelle di terreno oggetto di pignoramento non sono affatto conformi alla destinazione d'uso prevista dalle vigenti normative urbanistiche comunali per l'area in cui gli stessi ricadono. Com'è possibile evincere dai rilievi tecnici (vedi allegato n° 11.b) e dai documenti fotografici allegati, infatti, sulla particella 76 del foglio di mappa 15 del Comune di Melito di Porto Salvo insistono le seguenti opere

edilizie: **(1)** Un fabbricato a due piani fuori terra, composto da due appartamenti, uno al piano terra e uno al piano primo; **(2)** Un secondo fabbricato di minore estensione, ad un solo piano fuori terra (dependance), corredato di un'ampia tettoia aperta su tre lati attigua e in aggetto sull'adiacente area pertinenziale attrezzata; **(3)** Un'altra tettoia, anch'essa aperta su tre lati, adibita a parcheggio coperto, realizzata su una porzione della vasta area comune e indivisa posta in prossimità del cancello d'ingresso. Tali manufatti sono stati edificati in assenza di titoli abilitativi edilizi, anche se, almeno per quanto riguarda il piano terra del predetto maggior fabbricato a due piani fuori terra, il debitore esecutato ha avanzato istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85. Le porzioni di terreno su cui insistono i sopraindicati fabbricati, fatta eccezione per la fascia esposta a nord compresa tra il muro di confine con l'attigua particella 130 e il prospiciente fabbricato a due piani fuori terra (vedi foto n° 3-4-36-60-61-62), hanno la seguente destinazione urbanistica:

***“Aree e zone con carattere speciale - Parchi tematici della natura (AS7).***

*Rientrano in tale fattispecie areali o sistemi areali caratterizzati da forme di naturalità concentrata o diffusa, ed oggetto di interesse di particolari forme di turismo di tipo escursionistico. Le forme, le densità di utilizzazione ed i livelli ed i tipi di attrezzature di presidio saranno definite in accordo tra Enti locali, associazioni portatrici di interessi diffusi ed organizzazioni interessate alla pratica di tali forme particolari di turismo. Rientrano in tale profilo parchi tematici lungo le fiumare, finalizzati alla preservazione delle bio-diversità ed alla protezione ecologica dei sistemi fluviali. **Resta confermato l'uso agricolo di tali aree fino all'attuazione di progetti specifici, rientranti nelle tipologie sopra indicate.**”*

Quest'ultima precisazione, in particolare, sembra sgombrare il campo da ogni possibile dubbio riguardo alla possibilità di poter sanare gli abusi di cui sopra, a meno di improbabili stravolgimenti che prevedano l'attuazione di progetti che non rientrano assolutamente nelle tipologie sopra indicate.

Com'è possibile evincere dagli uniti rilievi tecnici (vedi allegato n° 11.b), stralcio del P.R.G. comunale (vedi allegato n° 5.d\_Pag.2) e documenti fotografici (vedi foto n° 60-61-62-63), anche sulla particella 74 del foglio di mappa 15 del Comune di Melito di Porto Salvo insiste un manufatto non conforme alle destinazioni d'uso previste, per l'area in oggetto, dalla vigente normativa urbanistica comunale.

Trattasi di una porzione dell'anzidetto locale magazzino-deposito e dell'adiacente tettoia chiusa su tre lati, realizzati in muratura ordinaria e copertura in lamiera zincata, edificati abusivamente per il ricovero di animali, materiali, macchine ed attrezzi agricoli, la cui porzione più rilevante, però, insiste sulla contigua particella 122 di proprietà di terzi. Come già precisato nei precedenti paragrafi, infatti, dagli ulteriori accertamenti tecnici eseguiti mediante digitalizzazione del relativo foglio di mappa catastale e successiva sovrapposizione sulla corrispondente ortofoto aerea, è emerso che la maggior parte degli anzidetti manufatti non insiste sulla particella 74 di proprietà del debitore esecutato, ma su una consistente striscia di terreno confinante, lato est, di pertinenza della sopraccennata particella 122 di proprietà di terzi. Ciò risulta anche dal sito "Geomappe.org" appositamente creato dall'Agenzia delle Entrate proprio per illustrare questo tipo di operazioni tecniche (GeoLIVE - visione mappe catastali; vedi allegato n° 13), ed è dovuto a una evidente rototraslazione della particella in oggetto, in senso orario (per circa 13°) e direzione nord-ovest. Peraltro, come debitamente illustrato dal c.t.u. negli uniti rilievi, fotografico (vedi foto n° 30-57-58-59) e planimetrico (vedi allegato n° 11.b), detta porzione di terreno indebitamente occupata dall'odierno debitore esecutato è manifestamente occupata, delimitata e inequivocabilmente identificata quale parte integrante della suddetta proprietà grazie alla posa in opera di robusti picchetti in ferro atti a sostenere una idonea rete di recinzione metallica.

La porzione di terreno su cui insiste la maggior parte dell'anzidetta costruzione costituisce il prolungamento della predetta fascia delimitata a nord dal muro di confine con le particelle contigue numero 130 e 131. Questa striscia di terreno, dell'ampiezza media pari a circa 8-9 metri lineari, possiede la seguente destinazione urbanistica:

***"Aree e zone con carattere speciale – Serre fisse (AS8). I manufatti relativi ad impianti serricoli fissi sono assoggettati alle seguenti disposizioni: - superficie minima di intervento: 10.000 m<sup>2</sup>; - rapporto di copertura: 66%; - distanza minima dai confini: 5,00 m. Tutte le costruzioni ricadenti in aree agricole che non siano allacciate agli impianti di fognatura comunale, dovranno essere dotate di idonei sistemi di smaltimento secondo le leggi e le norme vigenti in materia."***

La maggior quota della particella 74, invece, com'è possibile evincere dalla predetta documentazione tecnica, urbanistica e fotografica allegata, possiede la

seguinte destinazione urbanistica:

***“Aree e zone con carattere speciale - Parchi tematici della natura (AS7). Rientrano in tale fattispecie areali o sistemi areali caratterizzati da forme di naturalità concentrata o diffusa, ed oggetto di interesse di particolari forme di turismo di tipo escursionistico. Le forme, le densità di utilizzazione ed i livelli ed i tipi di attrezzature di presidio saranno definite in accordo tra Enti locali, associazioni portatrici di interessi diffusi ed organizzazioni interessate alla pratica di tali forme particolari di turismo. Rientrano in tale profilo parchi tematici lungo le fiumare, finalizzati alla preservazione delle bio-diversità ed alla protezione ecologica dei sistemi fluviali. Resta confermato l'uso agricolo di tali aree fino all'attuazione di progetti specifici, rientranti nelle tipologie sopra indicate.”***

Anche in questo caso, dunque, non sembrano sussistere i presupposti per la sanatoria della sopraindicata opera abusiva, nonostante si tratti di un abuso relativamente trascurabile rispetto a quelli ben più importanti eseguiti sull'attigua particella 76.

Nonostante le istanze di accesso agli atti trasmesse a mezzo PEC dal c.t.u. e/o espresse personalmente al tecnico responsabile dell'ufficio comunale competente in tema di atti urbanistici, i numerosi e cadenzati solleciti operati anche per via telefonica e, in ultima analisi, le successive richieste inviate il 19 aprile, nonché il 3 e il 17 maggio u.s., volte ad ottenere perlomeno il rilascio di un parere di sanabilità delle sopraelencate opere abusive, a tutt'oggi l'anzidetto ufficio tecnico non ha ancora provveduto a rilasciare tutti gli atti e i documenti necessari per la redazione della presente perizia (vedi allegati n° 5.a-b-c-d-e-f). Pertanto, pur dovendo obbligatoriamente fondare il proprio giudizio tecnico ed estimativo su una documentazione evidentemente parziale e/o incompleta, lo scrivente c.t.u. è riuscito comunque a raccogliere sufficienti elementi per poter formulare con un adeguato grado di attendibilità il sopraccennato parere di insanabilità delle opere abusive rilevate sugli appezzamenti di terreni oggetto di pignoramento.

Molto diversa è, invece, la situazione relativa all'unità immobiliare sita in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo, poiché la stessa è stata edificata nell'anno 1960 in area che all'epoca era considerata esterna al centro abitato; e quindi, esente da qualunque forma di regolamentazione comunale che potesse imporre il rilascio di titoli abilitativi per l'esecuzione di interventi edilizi. Ciò si

evinces chiaramente dall'unito certificato rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale (vedi allegato n° 2.m), che ne attesta la legittimità ai sensi della Legge 765/1967, poiché trattasi di costruzione edificata prima dell'entrata in vigore della suddetta Legge, avvenuta in data 01/09/1967.

Le vigenti N.T.A. del P.R.G. Comunale di San Lorenzo, peraltro, all'articolo 51 (che norma e definisce gli indici edilizi relativi alla predetta "Zona B2.2 – Residenziale di completamento periferica" in cui ricade il maggior fabbricato a due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, di cui è parte integrante l'unità abitativa pignorata), recitano testualmente:

*"Le zone sono connotate dalla presenza di insediamenti che non hanno saturato lo sfruttamento volumetrico delle aree (ex zona "residenziale di completamento B" del P. di F.). In tale zona il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto.*

*Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli immobili esistenti, demolizione e ricostruzione.*

*È obbligatoria la copertura a tetto in cotto, a due o più falde aventi la pendenza dal 30% al 45%. Nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa sismica (Decreto Ministero LL.PP. 16 gennaio 1996 e successive modificazioni) è consentito:*

- l'ampliamento, la sopraelevazione e la ricostruzione degli edifici esistenti anche nel rispetto degli allineamenti preesistenti;*
- la trasformazione in locali abitabili nel sottotetto preesistente, tenuto conto che i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce, o la creazione di un nuovo sottotetto abitabile, su edifici coperti a terrazza, con una cubatura max  $180 \text{ m}^3$ , con altezza media interna pari a m 2,70;*
- Il recupero ai fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati;*
- i miglioramenti tecnologici di cui all'art. 43.*

*Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative.*

*Sulle aree libere l'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi:*

*If =  $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ; Df = 10,00 m; Dc = 5,00 m; H = 10,00 m; Rc = 40 della superficie;*

*Hp = m 2,70 (residenze), m 3,20 (esercizi commerciali, ecc.);*

*Parcheggi inerenti alla costruzione =  $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ .*

*È ammessa la costruzione in aderenza e/o sul confine di proprietà.*

Appare evidente, dunque, che l'oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero la costruzione della summenzionata unità immobiliare in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo, composta da un appartamento al piano terra e da una cantina pertinenziale al piano seminterrato, oltre che legittima, risulta anche conforme alla vigente normativa urbanistica.

### Quesito n. 6

6) *«indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;»*

Dagli accertamenti tecnici e dalle informazioni acquisite presso i rispettivi uffici comunali competenti, relativamente alle unità immobiliari pignorate non è emersa l'esistenza di alcun certificato/SCIA di agibilità. Come già riferito in precedenza, infatti, tutti i fabbricati e le costruzioni minori edificati sulle particelle di terreno oggetto di pignoramento (che il c.t.u. ha debitamente illustrato nell'unito rilievo planimetrico: vedi allegato n° 11.b) sono stati realizzati in assenza dei necessari titoli abilitativi edilizi; e fatta eccezione per il piano terra del maggior fabbricato a due piani fuori terra sito in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, e per il primo piano del maggior fabbricato a due piani fuori terra sito in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo (quest'ultimo, peraltro, non incluso nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento), non risulta sia stata avanzata nessun'altra istanza di sanatoria. Le costruzioni realizzate sulle particelle 74 e 76 del foglio di mappa 15 del Comune di Melito di Porto Salvo, comunque, non sono conformi allo strumento urbanistico comunale vigente. Inoltre, la planimetria di progetto allegata alla sopraindicata istanza di sanatoria edilizia avanzata per l'unità immobiliare sita al piano terra del maggior fabbricato a due piani fuori terra edificato in località Lacco (vedi allegato n° 5.b\_Pag.29), non riproduce lo stato di fatto accertato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, a causa del riferito ampliamento di un vano (lato sud-ovest), realizzato allo scopo di poter fruire di una più confortevole cucina-soggiorno. Ciò si evince abbastanza chiaramente analizzando gli uniti rilievi planimetrico (vedi allegato n° 11.c) e fotografico (vedi foto n° 25-28-29).

Alquanto diversa, invece, è la situazione urbanistica relativa all'unità immobiliare sita in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo, costituita da una unità abitativa al piano terra e da un locale accessorio (cantina) al piano seminterrato.

Detta costruzione, infatti, com'è possibile evincere dal summenzionato certificato rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale (vedi allegato n° 2.m), essendo stata edificata nell'anno 1960 in area che all'epoca era considerata esterna al perimetro urbano, è legittima, oltre che conforme sotto l'aspetto urbanistico ai sensi della Legge 765/67; anche se, in effetti, non risulta sia stato ancora richiesto e tantomeno rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Come già riferito in precedenza, i fabbricati e/o i manufatti che sono stati realizzati in assenza di titoli abilitativi edilizi e che, peraltro, non sono mai stati oggetto di istanza di sanatoria, né potranno essere sanati "in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47", sono tutti ubicati in seno alle particelle 74 e 76 del foglio 15 del Comune di Melito di Porto Salvo (RC). Gli stessi possono essere riepilogati come segue:

- Appartamento sito al primo piano del maggior fabbricato a due piani fuori terra ubicato in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), censito in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub 4, categoria A/3 (vedi foto da n° 37 a n° 56; e l'unito rilievo planimetrico allegato n° 11.d).
- Dependance realizzata nelle immediate adiacenze del predetto maggior fabbricato a due piani fuori terra sito in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (vedi foto n° 6-7-31-32-33; e gli uniti rilievi planimetrici allegati n° 11.b-c), corredata di una tettoia esterna in lamiera zincata, aperta su tre lati, in aggetto su parte di una più ampia porzione di terreno limitrofo chiaramente asservito. Dette costruzioni non sono affatto censite in Catasto Fabbricati, diversamente dal contorno perimetrale della dependance che, invece, è sommariamente identificato e introdotto sul relativo foglio di mappa catastale (vedi allegato n° 3.e).
- Magazzino-deposito realizzato a poca distanza dal sopraindicato maggior fabbricato a due piani fuori terra sito in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, in prossimità del confine nord-est della particella 74, e in parte sull'attigua particella 122, come risulta dagli uniti rilievi planimetrici (vedi allegati n° 11.b-c e n° 13.d-e) e fotografici (vedi foto n° 60-61). Detta

costruzione non risulta censita in Catasto, al pari del proprio contorno perimetrale che non è introdotto e/o identificato sul relativo foglio di mappa (vedi allegato n° 3.e).

- Tettoia aperta su due lati prevalentemente adibita a stalla, realizzata in continuità con il succitato magazzino-deposito ben oltre il confine nord-est della particella 74, e dunque, sulla contigua particella 122 di proprietà di terzi, come risulta dagli uniti rilievi fotografico (vedi foto n° 60-61-62-63) e planimetrico (vedi allegato n° 11.b). Tale manufatto, peraltro, non risulta censito in Catasto, al pari del proprio contorno perimetrale che non è introdotto e/o identificato sul relativo foglio di mappa (vedi allegato n° 3.e).
- Tettoia aperta su tre lati adibita a parcheggio auto, realizzata nell'area antistante al sopraindicato maggior fabbricato a due piani fuori terra sito in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, nei pressi del confine nord-ovest della particella 76 (vedi foto n° 3 e rilievo planimetrico allegato n° 11.b). Tale manufatto non risulta censito in Catasto, al pari del proprio contorno perimetrale che non è introdotto e/o identificato sul relativo foglio di mappa (vedi allegato n° 3.e).

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo, peraltro, riguardo ai sopraelencati beni immobili abusivi risultati non in possesso dei requisiti urbanistici necessari per poter essere sanati, non risulta sia mai stato emesso alcun ordine di demolizione.

Pertanto, lo scrivente c.t.u. ha provveduto a calcolare i relativi deprezzamenti operando la stima di tutti gli oneri che, molto probabilmente, dovranno essere sostenuti per demolire l'unità abitativa posta al primo piano del maggior fabbricato a due piani fuori terra sito in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo; ovvero, mettendo a punto una sequenza di appropriati coefficienti di ragguglio per tutte le altre opere abusive di minore consistenza rilevate, e opportunamente elencate nell'unità tabella di calcolo delle rispettive superfici commerciali (vedi allegato n° 14.b). Al termine di approfondite valutazioni tecnico-economiche, infatti, il c.t.u. ha stimato che per demolire la summenzionata unità abitativa sarà necessario sostenere un costo pari a € 4.250,00, al netto dei ricavi ottenibili dalla

vendita dei materiali recuperabili quali: portoncino blindato d'ingresso rivestito in legno massello; porte interne, anch'esse in legno massello; infissi in alluminio interni, esterni e delle verande; colonnine e/o balaustre dei balconi. Per quanto riguarda la tettoia aperta su tre lati adibita a parcheggio auto (vedi foto n° 3), invece, lo scrivente c.t.u. ha stimato che i relativi oneri di smantellamento saranno totalmente compensati dalla vendita dei materiali recuperabili.

### Quesito n. 7

7) «dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;»

Considerata la natura, la tipologia e la consistenza del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, in linea generale, al fine di eseguire una più idonea e appropriata formazione dei lotti di vendita il c.t.u. ha reputato opportuno ed economicamente conveniente fare riferimento alle unità elementari definite dalle particelle catastali attuali, e ai rispettivi dati di identificazione. Pertanto, fatta eccezione per due sole delle tre particelle di terreno confinanti ubicate in località Cannaleo, contrada Tazza, del Comune di San Lorenzo (censite in catasto al foglio 43, particelle 105 e 313), che lo scrivente ha preferito accorpate in un lotto di vendita unico (con il duplice scopo di: (a) preservare l'integrità e l'attuale buona redditività del maggior fondo rustico da esse formato; (b) evitare di costituire una servitù di passaggio a carico della p.lla 313, e di conseguenza, a favore della p.lla 105), per tutte le altre particelle il c.t.u. ha inteso confermare la suddivisione in unità elementari già operata in catasto, provvedendo a formare i seguenti lotti omogenei di vendita:

- **LOTTO DI VENDITA N° 1** - **Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'unità immobiliare sita in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo (RC)**, in fregio al numero civico 41 della locale Strada Comunale Ammendolara (già via Provinciale San Pantaleone), censita in Catasto Fabbricati al **foglio 40, particella 342 (ex 117), sub 3, categoria A/3**, classe 3, **consistenza 5 vani, superficie catastale totale 128 mq** (escluse aree scoperte 116 mq), **via San Pantaleone piano S1-T**, rendita euro 232,41; avente una **superficie commerciale complessiva pari a 103,76 mq**, come risulta dall'unità tabella esplicativa di calcolo (vedi allegato n° 14.a). Il presente lotto di vendita è debitamente illustrato dagli uniti documenti fotografici (vedi foto da n° 64 a n° 90). Al fine di agevolare la sua individuazione lo scrivente c.t.u. ha eseguito, inoltre, l'unito rilievo tecnico che illustra il contorno perimetrale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea (vedi allegato n° 13.a).

- **LOTTO DI VENDITA N° 2** - **Diritto di proprietà pari a 1/1 di un terreno agricolo sito in località Cammarà del Comune di San Lorenzo (RC)**, esteso

circa **1.870 mq**, censito in Catasto Terreni al **foglio 39, particella 122, qualità uliveto**, classe 3, superficie are 18 e centiare 70, reddito dominicale euro 5,79, reddito agrario euro 6,28. Il presente lotto di vendita è debitamente illustrato dagli uniti documenti fotografici (vedi foto da n° 91 a n° 99). Al fine di agevolare la sua individuazione lo scrivente c.t.u. ha eseguito, inoltre, l'unito rilievo tecnico che illustra il contorno perimetrale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea (vedi allegato n° 13.c).

- **LOTTO DI VENDITA N° 3** - **Diritto di proprietà pari a 1/1 di un fabbricato rurale** con terreno circostante **ubicato in località Cannaoleo, contrada Tazza, del Comune di San Lorenzo (RC), esteso circa 110 mq**, censito in Catasto Terreni al **foglio 43, particella 112, qualità fabbricato rurale**. L'unito stralcio del relativo foglio di mappa catastale (vedi allegato n° 3.c), evidenzia che alla suddetta particella risultano graffati due corpi di fabbrica. Tuttavia, nel corso dei sopralluoghi peritali, il c.t.u. ha avuto modo di accertare la presenza di uno solo dei due, ed esattamente, quello situato più a nord; peraltro, ormai ridotto a un rudere, così com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata (vedi foto n° 113-114-115). Al fine di agevolare la sua individuazione lo scrivente c.t.u. ha eseguito, inoltre, l'unito rilievo tecnico che illustra il contorno perimetrale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea (vedi allegato n° 13.b).

- **LOTTO DI VENDITA N° 4** - **Diritto di proprietà pari a 1/1 di un fondo rustico ubicato in località Cannaoleo, contrada Tazza, del Comune di San Lorenzo (RC)**, composto da due appezzamenti contigui aventi una estensione complessiva pari a mq 5.060, rispettivamente censiti in Catasto Terreni al **foglio 43: particella 105, qualità uliveto**, classe 1, superficie are 29 e centiare 50, reddito dominicale euro 28,19, reddito agrario euro 14,47; e **particella 313, qualità uliveto**, classe 1, superficie are 21 e centiare 10, reddito dominicale euro 20,16, reddito agrario euro 10,35. Tuttavia, com'è possibile evincere dagli uniti documenti fotografici (vedi foto da n° 100 a n° 112), nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale il c.t.u. ha verificato che solo una minima parte della predetta particella di terreno numero 105 ospita piante di ulivo (circa il 12-14% della superficie totale), poiché la stessa è in prevalenza coltivata a seminativo

irriguo (per circa il 44-46% della superficie), vigneto (per circa il 30-32% della superficie), e in minor misura a ficodindieto, perlopiù spontaneo e frammisto a piante arboree da frutto quali: mandorlo, fico, melo e pero (per circa il 10-12% della rimanente superficie). Anche la particella 313 non è da meno, poiché pur essendo regolarmente coltivata a uliveto per circa l'87% della propria superficie totale, nella porzione sud-est ospita un vigneto allevato ad alberello avente la medesima età di quello rilevato sull'attigua particella 105; ma che, a differenza di questo, si presenta piuttosto degradato a causa di una evidente carenza di cure colturali. Come già riferito nei precedenti paragrafi, ciò ha causato la perdita di numerose piante che, peraltro, non sono mai state rimpiazzate come risulta dai documenti fotografici allegati (vedi foto n° 122-123). Il presente lotto di vendita, composto dalle sopraindicate particelle 105-313 è debitamente illustrato dagli uniti documenti fotografici (vedi foto da n° 100 a n° 112, e da n° 117 a n° 132). Al fine di agevolare la sua individuazione lo scrivente c.t.u. ha eseguito, inoltre, l'unito rilievo tecnico che illustra il contorno perimetrale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea (vedi allegato n° 13.b).

**- LOTTO DI VENDITA N° 5 - Diritto di proprietà pari alla quota indivisa di 1/2 del terreno agricolo sito in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), censito in Catasto Terreni al foglio 15, particella 74, qualità seminativo irriguo arborato, classe U, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale euro 3,87, reddito agrario euro 1,82.** Dalle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale, tuttavia, il c.t.u. ha riscontrato che parte del terreno in oggetto è parzialmente occupata da un edificio in muratura adibito a magazzino-deposito, e da una tettoia chiusa su tre lati utilizzata per il ricovero di animali, attrezzi e mezzi agricoli (vedi foto n° 60-61-62-63), entrambi realizzati senza i necessari titoli abilitativi edilizi e risultati non sanabili sotto l'aspetto urbanistico. Come già precisato nei precedenti paragrafi e debitamente illustrato nell'unito rilievo planimetrico (vedi allegato n° 11.b), il c.t.u. ha accertato, altresì, che il confine est di tale appezzamento di terreno, pur essendo manifestamente identificato da una appropriata rete di recinzione metallica sostenuta da robusti picchetti in ferro, si estende ben al di là del confine catastale di pertinenza della particella 74 oggetto di pignoramento, andando ad occupare circa 277,15 mq

dell'attigua particella 122 di proprietà di terzi. Il presente lotto di vendita è opportunamente illustrato dalla richiamata documentazione fotografica (vedi foto da n° 57 a n° 63). Al fine di agevolare la sua individuazione lo scrivente c.t.u. ha eseguito, inoltre, l'unito rilievo tecnico che illustra il contorno perimetrale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea (vedi allegato n° 13.d); nonché il sopraindicato elaborato tecnico omologo redatto dall'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n° 13.e).

- **LOTTO DI VENDITA N° 6** - **Diritto di proprietà pari alla quota indivisa di 1/2 dell'unità immobiliare con annessa corte, anch'essa indivisa, sita in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), in fregio al civico 58 dell'omonima via Lacco, censita in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub 3, categoria in corso di costruzione, classe -, consistenza -, superficie catastale -, via Lacco piano T, rendita euro -.** Nel corso dei sopralluoghi peritali, tuttavia, lo scrivente c.t.u. ha accertato che **l'unità immobiliare in oggetto è rifinita e completa in ogni sua parte** (vedi documenti fotografici allegati; foto da n° 8 a n° 29), **e fruisce inequivocabilmente di una dependance** (realizzata in totale assenza di titoli abilitativi edilizi e, peraltro, non sanabile sotto l'aspetto urbanistico, come già più volte precisato nei precedenti paragrafi) **e dell'attigua area ad essa asservita**, identificata da una tettoia aperta su tre lati (anch'essa realizzata in totale assenza di titoli abilitativi edilizi e non sanabile sotto l'aspetto urbanistico), da un cordolo in cemento che delimita detta area dall'adiacente strada privata, e dai due cancelletti meglio illustrati dagli uniti rilievi planimetrici (vedi allegati n° 11.b-c) e fotografici (vedi foto n° 5-6-7-31-32-33). Il lotto anzi descritto, composto dalla sopraindicata unità abitativa e dai potenziali diritti, di fatto, ravvisabili sull'anzidetta dependance e sulle attigue aree rispettivamente asservite, possiede una **superficie commerciale complessiva pari a 175,33 mq**, come risulta dall'unita tabella esplicativa di calcolo (vedi allegato n° 14.b), così ripartita: ingresso, quattro camere, cucina-soggiorno (munita di ballatoio esterno e relative scale d'accesso), doppi servizi, due terrazzini a livello. Beneficia, altresì, di tutti gli spazi comuni e indivisi accessibili dall'adiacente strada privata, quali: atrio d'ingresso e ballatoio esterno (vedi foto n° 8-11), quest'ultimo avente una superficie pari a mq 8,11 circa; posti auto coperti da una tettoia in lamiera

aperta su tre lati (vedi foto n° 3), avente una superficie pari a mq 52,00 circa; pavimentazione in battuto di cemento atta ad assicurare il passaggio pedonale e carraio, posti auto scoperti ed ampi spazi di manovra (vedi foto n° 1-2-3-5-6-7) per l'intera area cortiliva circostante al maggior fabbricato a due piani fuori terra, avente una superficie pari a mq 314,89 circa; area verde attrezzata per attività ludiche, lato nord (vedi foto n° 4), avente una superficie pari a mq 152,80 circa; ampia corte antistante, lato est (vedi foto n° 30-34-35-36), anch'essa comune e indivisa, adibita ad orto e/o giardino irrigui, avente una superficie pari a mq 719,11 circa. Il presente lotto di vendita è debitamente illustrato dagli uniti documenti fotografici (vedi foto da n° 1 a n° 36). Al fine di agevolare la sua individuazione lo scrivente c.t.u. ha eseguito, inoltre, l'unito rilievo tecnico che illustra il contorno perimetrale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea (vedi allegato n° 13.d); nonché il sopraindicato elaborato tecnico omologo redatto dall'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n° 13.e).

**- LOTTO DI VENDITA N° 7 - Diritto di proprietà pari alla quota indivisa di 1/2 dell'unità immobiliare con annessa corte, anch'essa indivisa, sita in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), in fregio al civico 58 dell'omonima via Lacco, censita in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale -, via Lacco piano T, rendita euro 232,41, annotazione: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010. Durante i sopralluoghi peritali, tuttavia, il c.t.u. ha accertato che detta unità immobiliare è ubicata al primo piano del riferito maggior fabbricato a due piani fuori terra, come risulta dagli uniti rilievi fotografici (vedi foto da n° 34 a n° 56) e planimetrici (vedi allegato n° 11.b-d). La precitata tabella esplicativa di calcolo (vedi allegato n° 14.c), evidenzia, inoltre, che essa possiede una **superficie commerciale complessiva pari a 159,03 mq**, così ripartita: ingresso, salone, cucina-soggiorno, tre camere, disimpegno, doppi servizi, terrazzino a livello, due verande chiuse su tre lati, due lunghi balconi. Beneficia, altresì, di tutte le superfici comuni e indivise direttamente accessibili dall'adiacente strada privata, quali: atrio d'ingresso e ballatoio esterno (vedi foto n° 8-11), quest'ultimo avente una superficie pari a mq 8,11 circa; posti auto coperti da una tettoia in lamiera aperta su tre lati (vedi foto n° 3), avente una**

superficie pari a mq 52,00 circa; pavimentazione in battuto di cemento atta ad assicurare il passaggio pedonale e carraio, posti auto scoperti ed ampi spazi di manovra (vedi foto n° 1-2-3-5-6-7) per l'intera area cortiliva circostante al maggior fabbricato a due piani fuori terra, avente una superficie pari a mq 314,89 circa; area verde attrezzata per attività ludiche, lato nord (vedi foto n° 4), avente una superficie pari a mq 152,80 circa; ampia corte antistante, lato est, anch'essa comune e indivisa, adibita ad orto e/o giardino irrigui (vedi foto n° 30-34-35-36), avente una superficie pari a mq 719,11 circa. Il presente lotto di vendita è debitamente illustrato dagli uniti documenti fotografici (vedi foto n° 1-2-3-4-8-30, e da n° 34 a n° 56). Al fine di agevolare la sua individuazione lo scrivente c.t.u. ha eseguito, inoltre, l'unito rilievo tecnico che illustra il contorno perimetrale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea (vedi allegato n° 13.d); nonché il sopraindicato elaborato omologo redatto dall'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n° 13.e).

### Quesito n. 8

8) «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 e riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento; indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; 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;»

Non tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà piena ed esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED], ma solo quelli siti nel Comune di San Lorenzo. I beni che ricadono nel Comune di Melito di Porto Salvo, infatti, sono da questi detenuti in proprietà comune e indivisa con il proprio coniuge sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno. Pertanto, in ossequio al quesito giudiziale, lo scrivente c.t.u. si è premurato di accertare se fosse possibile procedere alla loro divisione in quote omogenee di equivalente valore, ma al termine di approfondite verifiche è giunto alla conclusione che detti beni non sono comodamente divisibili, sia alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078, sia a causa dell'indiscriminata attività edificatoria ivi praticata senza alcun titolo abilitativo edilizio, tale da rendere praticamente irrealizzabile qualunque ipotesi di progetto divisionale. Trattasi di costruzioni di una certa rilevanza ai fini urbanistici che, peraltro, sono state realizzate in epoca successiva al deposito dell'istanza di sanatoria riguardante la sola unità abitativa sita al piano terra dell'odierno maggior fabbricato a due piani ubicato in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (istanza avanzata ai sensi della Legge 47/85, prot. n° 805 del 30.01.1986; vedi allegato n° 5.b\_pag.3). Unità abitativa che, come già precisato nei precedenti paragrafi, è stata oggetto di ulteriori opere abusive, quali: la costruzione di un vano aggiuntivo al fine di creare una più ampia cucina-soggiorno (vedi foto n° 25-28-29), e la sopraelevazione al primo piano di una seconda unità abitativa (vedi foto n° 1-2-35 e da n° 37 a n° 56), di cui non v'è traccia nel progetto allegato alla sopraindicata istanza di sanatoria edilizia. Oltre al predetto fabbricato a due piani fuori terra, sulla relativa corte indivisa il c.t.u. ha accertato la presenza di numerosi altri manufatti abusivi che, com'è possibile evincere dall'unito rilievo planimetrico (vedi allegato n° 11.b) e dai documenti fotografici allegati (vedi foto n° 3-6-7-30-31-32-33 e da n° 60 a n° 63),

contribuiscono a rendere ancora più ardua, ovvero impossibile, qualunque ipotesi di progetto divisionale; se non altro per via dell'incombente possibilità che, in un futuro non molto lontano, le suddette opere abusive possano essere oggetto di ordinanza di demolizione da parte dell'autorità comunale competente. Trattasi dei summenzionati posti auto coperti creati sotto la tettoia adiacente al cancello d'ingresso, dell'ampio locale aggiuntivo adibito a cucina-soggiorno (dependance) e della tettoia-veranda aperta su tre lati in aggetto sull'attigua corte pertinenziale. Come già più volte precisato nei precedenti paragrafi, infatti, tali opere possono essere sanate solo in minima parte in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e 40 co. 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47. Peraltro, hanno prodotto sostanziali modifiche alla natura delle particelle di terreno oggetto di stima, poiché sono state eseguite in evidente contrasto con le vigenti norme urbanistiche preposte a favorire l'oggettiva vocazione agricola e naturalistica dell'intero areale. Pertanto, fatta salva la possibilità di riuscire ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria del piano terra, ed eventualmente anche dell'ulteriore ampliamento inerente alla realizzazione del predetto vano cucina, risulta oltremodo difficile ipotizzare qualunque altro tipo di divisione e/o di frazionamento, essendo fin troppo rilevanti i difetti di conformità implicati dalla realizzazione di tutte le altre opere abusive sopraelencate.

**Quesito n. 9**

9) *«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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;»*

Tutti i beni immobili pignorati sono attualmente liberamente detenuti e fruiti dal debitore esecutato sig. [REDACTED], ovvero dai propri familiari diretti, senza alcun vincolo contrattuale. In particolare, l'unità immobiliare sita in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), in fregio al numero civico 58 di via Lacco, piano terra, costituisce l'abitazione principale sua e del coniuge sig.ra [REDACTED]; mentre, quella sita al primo piano è fruita dalla loro figlia, che vi risiede insieme con la propria famiglia. L'unità abitativa ubicata in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo, in fregio al numero civico 41 della locale Strada Comunale Ammendolara (già via Provinciale San Pantaleone), piano terra oltre cantina al piano seminterrato, invece, è fruita dalla sorella.

**Quesito n. 10**

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

Nulla da segnalare, oltre quanto già precisato in risposta al quesito n° 9 che precede.

**Quesito n. 11**

11) *«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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;»*

Null'altro da segnalare, oltre quanto già precisato in risposta ai quesiti che precedono.

**Quesito n. 12**

**12)** *«indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;»*

Null'altro da segnalare, oltre quanto già precisato in risposta ai quesiti che precedono.

### Quesito n. 13

**13)** *«determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente ritraibile dal bene secondo le condizioni di mercato;»*

Al termine dei rilievi tecnici e dei numerosi accertamenti eseguiti sui beni immobili pignorati, il c.t.u. ha espletato una scrupolosa ed attenta valutazione delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche; quindi, ha operato la stima dei rispettivi valori attuali di mercato adottando il procedimento sintetico di tipo comparativo, reputandolo sicuramente il più idoneo per soddisfare le esigenze pratiche della presente perizia. Nel caso degli immobili urbani, è risaputo che il parametro di valutazione cui fa riferimento il mercato immobiliare è il metro quadro di superficie commerciale. Tale valore viene calcolato operando la sommatoria delle superfici coperte calpestabili, considerando totalmente i muri interni e perimetrali (purché non portanti), ed a metà i muri di divisione da altre unità immobiliari o parti comuni di proprietà condominiale, nonché i muri portanti (sia interni, che perimetrali) fatta eccezione per gli immobili indipendenti o monofamiliari i cui muri portanti, invece, devono essere considerati al 100%. A queste superfici vanno sommate quelle ponderate ad uso esclusivo relative a: balconi, terrazze, patii o cortili e giardini; nonché le quote percentuali delle superfici relative alle pertinenze, quali: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.

Riepilogando, dunque, il computo delle superfici coperte verrà eseguito adottando il seguente criterio:

- 1) 100% delle superfici calpestabili e di quelle occupate dalle pareti divisorie interne non portanti, fino a uno spessore massimo di 50 cm.
- 2) 50% delle superfici occupate dalle pareti divisorie comuni con altre unità immobiliari, o con parti di proprietà condominiale, fino a uno spessore massimo di 25 cm.

- 3) 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali (per gli immobili indipendenti o monofamiliari, tale percentuale andrà invece considerata al 100%), il cui computo, comunque, non potrà eccedere il 10% della somma di cui ai punti "1" e "2" che precedono.

Nel caso dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Lorenzo, pertanto, i cui muri perimetrali ed interni costituiscono l'ossatura portante del maggior fabbricato a due piani fuori terra (essendo di ampiezza pari a 0,48 metri al piano terra, e 0,75 metri al piano seminterrato), facendo riferimento all'ormai consolidata prassi estimativa, le rispettive superfici saranno considerate al 50%; mentre, quella degli ampi muri perimetrali della cantina pertinenziale sarà adeguatamente ridotta in misura pari al 10% della somma della relativa superficie calpestabile, e di quella dei muri perimetrali e comuni calcolata con le modalità di cui sopra.

Per il computo della superficie commerciale complessiva si dovranno valutare, inoltre, le quote percentuali delle superfici relative alle aree scoperte (balconi, verande, terrazze a livello), e alle pertinenze (cantine); per il cui calcolo, nel presente caso specifico, l'anzidetta prassi estimativa prevede l'applicazione dei seguenti criteri di ponderazione:

- Il 25% dei balconi (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%).
- Il 60% delle verande.
- Il 35% delle terrazze a livello (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%).
- Il 25% delle cantine.

Le suelencate quote percentuali possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali non eccedano comunque il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. Contestualmente alle suddette operazioni, il c.t.u. ha svolto una diligente indagine economica al termine della quale ha verificato che il prezzo unitario, per metro quadrato di superficie commerciale, pattuito in recenti compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima,

presenta le seguenti oscillazioni:

- ✓ da un minimo di circa 350,00 €/mq a un massimo di circa 560,00 €/mq per le unità abitative site in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo.
- ✓ da un minimo di circa 400,00 €/mq a un massimo di circa 650,00 €/mq per le unità abitative site in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo.

Tali valori si riferiscono ad unità immobiliari rifinite e complete in ogni loro parte, e possono anche prescindere dallo stato conservativo osservato poiché, in questo momento di recessione, il mercato non sembra risentire in modo apprezzabile di tale requisito. Come già specificato nei precedenti paragrafi, essi derivano dai dati oggettivi di mercato rilevati dal c.t.u. presso un congruo numero di agenzie immobiliari locali, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata periodicamente dall'Agenzia delle Entrate sul proprio sito internet (valori OMI relativi al 2° semestre 2020; vedi allegati n° 10.a-b). I valori rilevati presso le agenzie immobiliari sono notoriamente molto attendibili ai fini estimativi, mentre gli altri sono piuttosto generici, per cui necessitano di opportuni adeguamenti in relazione alle oggettive peculiarità di ciascun bene immobile oggetto di stima. La sopraindicata indagine economica ha evidenziato, altresì, che i valori limite dei suddetti prezzi di mercato (per i beni immobili siti nel Comune di San Lorenzo: valore minimo 350,00 €/mq, valore massimo 560,00 €/mq; mentre per quelli siti nel Comune di Melito di Porto Salvo: valore minimo 400,00 €/mq, valore massimo 650,00 €/mq) riguardano solo un esiguo numero di transazioni, poiché la maggior parte dei contratti di compravendita vengono stipulati sulla base di prezzi unitari molto più stabili e convergenti che si attestano con maggior frequenza intorno ai seguenti valori medi: **480,00 €/mq** per il bene sito nel Comune di San Lorenzo, e **633,80 €/mq** per quelli siti nel Comune di Melito di Porto Salvo.

Per quanto riguarda il canone di locazione, invece, l'analisi dei valori emergenti dalle summenzionate quotazioni OMI permette di evincere che il corrispondente valore mensile relativo ai beni immobili siti nel Comune di San Lorenzo oscilla da un minimo di 1,30 €/mq ad un massimo di 1,90 €/mq; mentre, quello relativo ai beni immobili siti nel Comune di Melito di Porto Salvo varia da un minimo di 1,50 €/mq a un massimo di 2,20 €/mq. La suddetta indagine economica eseguita dal

c.t.u. ha evidenziato, altresì, che il prezzo unitario medio riscontrato per il canone di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ai beni oggetto di stima, si attesta in maniera più regolare sul valore di circa **1,73 €/mq** per i beni siti nel Comune di San Lorenzo, e sul valore di circa **2,14 €/mq** per quelli siti nel Comune di Melito di Porto Salvo. Pertanto, **i rispettivi canoni mensili di locazione potenzialmente ritraibili dalle unità immobiliari pignorate**, secondo le attuali condizioni di mercato, possono essere calcolati come segue:

- ✓  $(1,73 \text{ €/mq} \times \text{mq } 103,76) = 179,50 \text{ €/mese}$ , cifra convenientemente arrotondabile in **180,00 €/mese** per quanto riguarda l'unità immobiliare sita nel Comune di San Lorenzo, censita in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 342 (ex p.lla 117), sub 3, piano terra, oltre cantina di pertinenza al piano seminterrato.
- ✓  $(2,14 \text{ €/mq} \times \text{mq } 175,33) = 375,21 \text{ €/mese}$ , cifra convenientemente arrotondabile in **375,00 €/mese** per quanto riguarda l'unità immobiliare sita nel Comune di Melito di Porto Salvo, censita in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub 3, piano terra.
- ✓  $(2,14 \text{ €/mq} \times \text{mq } 159,03) = 340,32 \text{ €/mese}$ , cifra convenientemente arrotondabile in **340,00 €/mese** per quanto riguarda l'unità immobiliare sita nel Comune di Melito di Porto Salvo, censita in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub 4, piano primo.

In seguito, come già puntualizzato in precedenza, il c.t.u. ha eseguito una serie di minuziose ed attente valutazioni analitiche e tecnico-economiche che gli hanno permesso di stimare gli ulteriori oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere per acquisire la concessione edilizia in sanatoria e/o il certificato di agibilità delle unità immobiliari pignorate risultate conformi alle vigenti norme urbanistiche. Al termine delle sopraindicate attività economico-estimative, è emerso che **l'importo degli oneri da sostenere per definire la pratica di condono edilizio relativa all'unità immobiliare sita nel Comune di Melito di Porto Salvo, censita in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub 3, piano terra, ammonta a € 2.550,00 circa; mentre, quello da sostenere per il rilascio del certificato di agibilità dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di San Lorenzo, censita in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 342 (ex p.lla 117), sub 3, piano terra (oltre cantina di pertinenza al piano**

seminterrato), ammonta a € 250,00 circa. Gli importi suddetti non tengono conto degli ulteriori oneri che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Lorenzo (in conseguenza dei lavori di ristrutturazione di cui lo scrivente c.t.u. ha ampiamente riferito nei precedenti paragrafi); ovvero, per eseguire il deposito delle planimetrie catastali inerenti alle due unità immobiliari site in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, risultate mancanti a vario titolo (vedi allegato 6.c\_Pag.3). Dette operazioni hanno un costo che il c.t.u. ha stimato pari a € 550,00 circa per ciascuna unità immobiliare, ma che ha reputato opportuno non sostenere al fine di non gravare ulteriormente sulla procedura; preferendo attendere gli sviluppi e/o i provvedimenti che l'ufficio comunale preposto a fare osservare le vigenti norme urbanistiche vorrà assumere in merito a tutti gli abusi edilizi non sanabili accertati a carico dei beni oggetto di pignoramento. Nel primo caso, peraltro, trattandosi di difformità di lieve entità prodotte da piccole modifiche riguardanti la distribuzione degli spazi interni (facilmente ravvisabili confrontando le planimetrie catastali, vedi allegati n° 6.b\_pag.3-4, con il rilievo planimetrico attuale redatto dal c.t.u., vedi allegato n° 11.a), si potrebbe anche evitare di eseguire l'aggiornamento. Mentre, per quel che concerne le due unità immobiliari site in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo, il quadro generale risulta sicuramente molto più compromesso, soprattutto nei riguardi dell'unità immobiliare sita al primo piano, per i motivi di cui il c.t.u. ha ampiamente riferito nei paragrafi che precedono. Agli oneri di cui sopra, infatti, andrebbero aggiunti quelli relativi alla presentazione di eventuali "SCIA in sanatoria" e/o "CILA per lavori già eseguiti" che, in precedenza, lo scrivente ha già provveduto a stimare pari a € 2.550,00 circa per l'appartamento ubicato al piano terra (oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, tuttora in corso di definizione); mentre, per quanto riguarda l'unità abitativa sita al primo piano, edificata senza i necessari titoli abilitativi edilizi, mai stata oggetto di alcuna istanza di sanatoria, probabilmente poiché non sanabile sotto l'aspetto urbanistico, venendo meno uno dei requisiti più rilevanti ai fini estimativi il c.t.u. ha reputato opportuno elaborare alcuni appropriati coefficienti di deprezzamento che tengano conto dell'oggettiva riduzione di valore causata dai predetti fattori, e da altri non meno influenti quali, ad esempio, la quota ridotta di proprietà del debitore esecutato, che è pari al 50%. Nel prosieguo della presente relazione

peritale, pertanto, provvederà a calcolare l'ammontare degli ulteriori oneri relativi all'emanazione di eventuali ordinanze di demolizione delle riferite opere abusive non sanabili, e ad elaborare i predetti coefficienti di deprezzamento da applicare ai valori attuali di mercato rilevati per ciascuna delle unità immobiliari oggetto di stima.

Contestualmente alle sopraindicate operazioni analitico-estimative, lo scrivente c.t.u. eseguirà anche una minuziosa elaborazione dei dati metrici rilevati nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale, operando la *"digitalizzazione vettoriale"* delle unità immobiliari con l'ausilio di un appropriato software CAD. Per misurare le differenti componenti tecnico-dimensionali che caratterizzano ciascun immobile oggetto di stima, provvederà ad eseguire tutte le interrogazioni all'uopo occorrenti sfruttando le ampie potenzialità di tale applicativo, ottenendo i valori metrici che, peraltro, nel rispetto dell'ordine di formulazione proposto dall'Ill.mo G.E., ha già provveduto ad elencare in risposta ai quesiti che precedono.

Come già chiarito in precedenza, il compendio dei beni oggetto di pignoramento, oltre che dalle sopraindicate unità immobiliari urbane, è formato anche da diversi appezzamenti di terreno di natura agricola. Nel caso dei fondi rustici di notevole estensione (superiore a un ettaro), è noto che il parametro di valutazione cui il mercato immobiliare fa esplicito riferimento è l'ettaro di superficie; mentre, nel caso di piccoli appezzamenti di terreno agricolo aventi la medesima natura e destinazione colturale, ovvero suscettibili di utilizzazione edificatoria, è ovvio, invece, che risulta molto più comodo rapportare il tutto al metro quadrato. Per i piccoli fondi rustici che, come nel presente caso, possiedono una superficie di gran lunga inferiore all'ettaro, è risaputo, inoltre, che la relativa valutazione viene sensibilmente influenzata dalla formazione di un prezzo unitario (€/mq) via via crescente con il diminuire della superficie oggetto di stima.

Partendo da tali presupposti ormai ampiamente consolidati in campo estimativo, lo scrivente c.t.u. ha svolto una diligente indagine di mercato al termine della quale ha verificato che il prezzo unitario pattuito in recenti compravendite di beni immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima, presenta le seguenti oscillazioni:

- ✓ da un minimo di circa 6.900,00 €/Ha, a un massimo di circa 9.400,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a seminativo irriguo.

- ✓ da un minimo di circa 7.600,00 €/Ha, a un massimo di circa 10.400,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a seminativo irriguo arborato.
- ✓ da un minimo di circa 27.000,00 €/Ha, a un massimo di circa 36.500,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a vigneto.
- ✓ da un minimo di circa 23.500,00 €/Ha, a un massimo di circa 32.500,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a uliveto.
- ✓ da un minimo di circa 6.600,00 €/Ha, a un massimo di circa 8.300,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a ficodindieto, perlopiù spontaneo, frammisto a qualche pianta arborea da frutto (fico, mandorlo, melo, pero).
- ✓ da un minimo di circa 6,40 €/mq, a un massimo di circa 12,30 €/mq per i terreni agricoli censiti in catasto con la qualità fabbricato rurale.

I sopraelencati valori unitari derivano da specifiche indagini di mercato esperite in loco dal c.t.u. nel corso delle operazioni peritali, nonché dai dati oggettivi di mercato rilevati presso un congruo numero di agenzie immobiliari operanti nel territorio in esame. Oltre ai sopraindicati valori, lo scrivente c.t.u. ha prelevato dal sito dell’Agenzia delle Entrate il prospetto dei più recenti valori agricoli medi (VAM annualità 2019) tra quelli deliberati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria (vedi stralcio allegato n° 10.c) pubblicati sul relativo bollettino ufficiale regionale. Questi ultimi, a volte potrebbero apparire fin troppo generici e, per certi versi, poco attendibili, poiché non sufficientemente rappresentativi delle straordinarie peculiarità e specificità che caratterizzano ciascuna delle variegata realtà rurali locali. Pertanto, anche se in linea generale costituiscono pur sempre una valida e autorevole base di riferimento, necessitano sovente di opportuni adeguamenti alle specifiche e/o esclusive caratteristiche di ciascun bene immobile oggetto di stima.

Al termine di attente considerazioni e valutazioni analitiche, quindi, il c.t.u. ha ponderato accuratamente la congruità di alcuni valori che si discostavano eccessivamente dalla media (perché molto probabilmente maturati in circostanze non ordinarie, ossia, in condizioni di mercato vincolate da particolari obblighi o impellenze da parte di uno dei contraenti), reputando opportuno in alcuni casi perfino scartarli al fine di non pregiudicare l’attendibilità della stima. Inoltre, ha elaborato una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle peculiarità

che caratterizzano ciascuno dei beni immobili oggetto di stima; in particolare, ha preso in considerazione la minore appetibilità suscitata sugli eventuali acquirenti dalla limitata consistenza di alcune quote dei beni oggetto del pignoramento. Per quanto riguarda le unità immobiliari e gli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Melito di Porto Salvo, infatti, la quota di proprietà in capo al debitore esecutato, essendo pari a 1/2, rappresenta sicuramente un requisito non trascurabile ai fini estimativi, soprattutto se si tiene conto delle pesanti incertezze determinate dalla contestuale insanabilità delle numerose opere abusive accertate nel corso dei sopralluoghi peritali. Questa oggettiva limitazione delle probabilità di rendere concretamente appetibili i suddetti beni per un congruo numero di acquirenti, è resa ancor più evidente dalla inevitabile confusione alimentata sulla reale natura e consistenza dei diritti vantati dal debitore esecutato sulle sopraindicate opere abusive; anche a causa della non tanto remota possibilità che, a breve, possa essere emanato l'ordine di demolizione da parte dell'autorità comunale preposta a far osservare la vigente normativa urbanistica.

Ciò ha indotto lo scrivente c.t.u. a calibrare ulteriormente i sopra elencati prezzi unitari, elaborando appropriati coefficienti di adeguamento per ciascuno degli appezzamenti di terreno oggetto di valutazione e pervenendo alla stima specifica dei seguenti valori medi:

- ✓ circa **8.900,00 €/Ha** per i terreni agricoli coltivati a **seminativo irriguo**.
- ✓ circa **9.800,00 €/Ha** per i terreni agricoli coltivati a **seminativo irriguo arborato**.
- ✓ circa **31.500,00 €/Ha** per i terreni agricoli coltivati a **vigneto**.
- ✓ circa **25.000,00 €/Ha** per i terreni agricoli coltivati a **uliveto**, con specifico riferimento alla particella 122 del foglio 39 del Comune di San Lorenzo.
- ✓ circa **29.500,00 €/Ha** per i terreni agricoli coltivati a **uliveto**, con specifico riferimento alle particelle 105 e 313 del foglio 43 del Comune di San Lorenzo.
- ✓ circa **7.800,00 €/Ha** per i terreni agricoli coltivati a **ficodindieto**, perlopiù spontaneo, frammisto a qualche pianta arborea da frutto (fico, mandorlo, melo, pero).
- ✓ circa **10,90 €/mq** per i terreni agricoli censiti in catasto con la qualità

**fabbricato rurale.**

Dopo aver concluso le anzidette attività economico-estimative, lo scrivente c.t.u. ha perfezionato il proprio incarico procedendo alla stima dei seguenti precostituiti lotti di vendita:

- **LOTTO DI VENDITA N° 1** - **Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'unità immobiliare sita in località San Pantaleone del Comune di San Lorenzo (RC),** in fregio al numero civico 41 della locale Strada Comunale Ammendolara (già via Provinciale San Pantaleone), **censita in Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 342 (ex p.IIa 117), sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 128 mq** (escluse aree scoperte 116 mq), **via San Pantaleone piano S1-T, rendita euro 232,41** (vedi foto da n° 64 a n° 90 e l'unito elaborato tecnico, d'ausilio per una più agevole identificazione del bene immobile anzi descritto, consistente nella sovrapposizione digitale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea; allegato n° 13.a). L'unità abitativa in oggetto, com'è possibile evincere dall'unita tabella esplicativa dei criteri di misurazione adottati (vedi allegato n° 14.a), possiede una **superficie commerciale complessiva pari a 103,76 mq**, comprendente anche la superficie ragguagliata della cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato. Pertanto, facendo riferimento ai parametri tecnico-economici dettati dalla prassi estimativa di cui si è dettagliatamente riferito nei paragrafi che precedono, il relativo valore attuale di mercato può essere ragionevolmente calcolato risolvendo la seguente espressione:  $[(480,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 103,76) - (\text{€ } 250,00 + \text{€ } 550,00)] = (\text{€ } 49.804,80 - \text{€ } 800,00) = \text{€ } 49.004,80$ , cifra convenientemente arrotondabile in **€ 49.000,00 (dicansi euro quarantanovemila/00)**.

- **LOTTO DI VENDITA N° 2** - **Diritto di proprietà pari a 1/1 di un terreno agricolo sito in località Cammarà del Comune di San Lorenzo (RC), censito in Catasto Terreni al foglio 39, particella 122, qualità uliveto, superficie are 18 e centiare 70, classe 3, reddito dominicale euro 5,79, reddito agrario euro 6,28** (vedi foto da n° 91 a n° 99 e l'unito elaborato tecnico, d'ausilio per una più agevole identificazione del bene immobile anzi descritto, consistente nella sovrapposizione mediante tecnica digitale del relativo stralcio di mappa catastale

sulla corrispondente ortofoto aerea; vedi allegato n° 13.c). Pertanto, il relativo valore attuale di mercato può essere ragionevolmente calcolato risolvendo la seguente espressione:  $(25.000,00 \text{ €/Ha} \times 0,1870 \text{ Ha}) = \text{€ } 4.675,00$  **(diconsi euro quattromilaseicentosettantacinque/00)**.

- **LOTTO DI VENDITA N° 3** - Diritto di proprietà pari a 1/1 di un fabbricato rurale con terreno circostante ubicato in località Cannaoleo, contrada Tazza, del Comune di San Lorenzo (RC), censito in Catasto Terreni al foglio 43, particella 112, qualità fabbricato rurale, superficie are 1 e centiare 10, pari a mq 110 (vedi foto da n° 113 a n° 115 e l'unito elaborato tecnico, d'ausilio per una più agevole identificazione del bene immobile anzi descritto, consistente nella sovrapposizione mediante tecnica digitale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea; vedi allegato n° 13.b). L'unito stralcio del relativo foglio di mappa catastale (vedi allegato n° 3.c) mostra che sulla particella di terreno in oggetto risultano introdotti due corpi di fabbrica; tuttavia, durante i sopralluoghi d'accertamento peritale il c.t.u. ha riscontrato la presenza di uno solo dei due (esattamente, quello ubicato più a nord), peraltro, ormai evidentemente ridotto allo stato di rudere, com'è possibile evincere dai sopraindicati documenti fotografici allegati. Pertanto, il relativo valore attuale di mercato può essere ragionevolmente calcolato risolvendo la seguente espressione:  $(10,90 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq}) = \text{€ } 1.199,00$ , cifra convenientemente arrotondabile in **€ 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00)**.

- **LOTTO DI VENDITA N° 4** - Diritto di proprietà pari a 1/1 di un fondo rustico ubicato in località Cannaoleo, contrada Tazza, del Comune di San Lorenzo (RC), composto da due appezzamenti contigui di terreno aventi una estensione complessiva pari a mq 5.060, rispettivamente censiti in Catasto Terreni al foglio 43: particella 105, qualità uliveto, classe 1, superficie are 29 e centiare 50, reddito dominicale euro 28,19, reddito agrario euro 14,47; e particella 313, qualità uliveto, classe 1, superficie are 21 e centiare 10, reddito dominicale euro 20,16, reddito agrario euro 10,35 (vedi foto da n° 51 a n° 63, e da n° 35 a n° 50, nonché l'unito elaborato tecnico, d'ausilio per una più agevole identificazione del bene immobile in oggetto, consistente nella sovrapposizione

digitale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, allegato n° 13.b). Tuttavia, com'è possibile evincere dai sopraindicati documenti fotografici, nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale il c.t.u. ha rilevato che solo su una minima parte della predetta particella numero 105 vegetano piante di ulivo (circa il 13% della superficie totale), poiché la stessa è prevalentemente coltivata a seminativo irriguo (per circa il 47%), vigneto (per circa il 30%) e in minor misura a ficodindieto (per il residuo 10% circa), perlopiù spontaneo, frammisto a diverse piante arboree da frutto quali: fico, mandorlo, melo e pero. Per quanto riguarda la particella 313, invece, il c.t.u. ha rilevato che essa è effettivamente coltivata a uliveto per circa l'87% della propria superficie, e che sulla rimanente porzione (13% circa) vegeta un vigneto allevato ad alberello avente la medesima età di quello rilevato sulla contigua particella 105; ma che, a differenza di quest'ultimo, si presenta piuttosto degradato a causa di una evidente carenza di ordinarie cure colturali. Una significativa riduzione di valore che, al termine di scrupolose e attente valutazioni analitiche fondate sull'individuazione di una articolata sequenza di variabili tecnico-economiche, lo scrivente c.t.u. ha provveduto a stimare elaborando un appropriato coefficiente di deprezzamento quantificato pari al 19%. Pertanto, il valore attuale di mercato del fondo rustico in oggetto può essere ragionevolmente calcolato risolvendo la seguente espressione:  $\{[(\text{€}/\text{Ha } 29.500,00 \times (\text{Ha } 0,2950 \times 13\%))] + [(\text{€}/\text{Ha } 8.900,00 \times (\text{Ha } 0,2950 \times 47\%))] + [(\text{€}/\text{Ha } 31.500,00 \times (\text{Ha } 0,2950 \times 30\%))] + [(\text{€}/\text{Ha } 7.800,00 \times (\text{Ha } 0,2950 \times 10\%))]\} + \{[(\text{€}/\text{Ha } 29.500,00 \times (\text{Ha } 0,2110 \times 87\%))] + [(\text{€}/\text{Ha } 31.500,00 \times (\text{Ha } 0,2110 \times 13\%))] \} \times (1 - 19\%) = [(\text{€}/\text{Ha } 29.500,00 \times \text{Ha } 0,0384) + (\text{€}/\text{Ha } 8.900,00 \times \text{Ha } 0,1386) + (\text{€}/\text{Ha } 31.500,00 \times \text{Ha } 0,0885) + (\text{€}/\text{Ha } 7.800,00 \times \text{Ha } 0,0295) + (\text{€}/\text{Ha } 29.500,00 \times \text{Ha } 0,1836)] + [(\text{€}/\text{Ha } 31.500,00 \times \text{Ha } 0,0274) \times (1 - 19\%)] = [(\text{€ } 1.132,80 + \text{€ } 1.233,54 + \text{€ } 2.787,75 + \text{€ } 230,10 + \text{€ } 5.416,20)] + [(\text{€ } 863,10 \times (1 - 19\%))] = [\text{€ } 10.800,39 + (\text{€ } 863,10 - \text{€ } 163,99)] = (\text{€ } 10.800,39 + \text{€ } 699,11) = \text{€ } 11.499,50, cifra convenientemente arrotondabile in **€ 11.500,00 (diconsi euro undicimilacinquecento/00)**.$

**- LOTTO DI VENDITA N° 5 - Diritto di proprietà pari alla quota indivisa di 1/2 del terreno agricolo sito in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), censito in Catasto Terreni al foglio 15, particella 74, qualità**

**seminativo irriguo arborato**, classe U, **superficie are 6 e centiare 40**, reddito dominicale euro 3,87, reddito agrario euro 1,82 (vedi foto n° 60-61-62-63, e gli uniti elaborati tecnici, d'ausilio per una più agevole identificazione dell'anzidetto bene immobile, consistente nella sovrapposizione digitale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, allegati n° 13.d-e). Nel corso dei sopralluoghi peritali, tuttavia, il c.t.u. ha verificato che parte del terreno in oggetto è occupata da un fabbricato adibito a magazzino-deposito di ampiezza pari a circa 30,23 mq, e da una adiacente tettoia, chiusa su due lati, utilizzata per il ricovero di animali, attrezzi e macchine agricole, di ampiezza pari a circa 133,10 mq, come risulta dai sopraindicati documenti fotografici. Tali manufatti sono stati realizzati in assenza dei necessari titoli abilitativi edilizi, e non potranno essere sanati poiché la loro destinazione d'uso non è conforme allo strumento urbanistico comunale vigente. Peraltro, come opportunamente specificato nei paragrafi che precedono, il c.t.u. ha accertato che la maggior parte delle anzidette opere non insiste sulla particella 74 di proprietà del debitore esecutato, ma sulla striscia di terreno adiacente, lato est, afferente alla particella 122 di proprietà di terzi. In ogni caso, è evidente che il loro valore possa essere considerato equivalente al costo da sostenere per la loro probabile demolizione, al netto dei potenziali ricavi conseguibili dalla vendita dei materiali di risulta. Una significativa riduzione di valore che, al termine di attente valutazioni analitiche fondate sull'individuazione di una articolata sequenza di variabili tecnico-economiche, lo scrivente c.t.u. ha provveduto a valutare elaborando un appropriato coefficiente di deprezzamento stimato pari al 10,7%. Pertanto, il relativo valore attuale di mercato può essere ragionevolmente calcolato risolvendo la seguente espressione:  $\{[(9.800,00 \text{ €/Ha} \times \text{Ha } 0,0640) \times (1 - 10,7\%)] \div 2\} = \{[\text{€ } 627,20 \times (1 - 10,7\%)] \div 2\} = [(\text{€ } 627,20 - \text{€ } 67,11) \div 2] = (\text{€ } 560,09 \div 2) = \text{€ } 280,04$ , cifra convenientemente arrotondabile in **€ 280,00 (dicansi euro duecentottanta/00)**.

**- LOTTO DI VENDITA N° 6 - Diritto di proprietà pari alla quota indivisa di 1/2 dell'unità immobiliare con annessa corte, anch'essa indivisa, sita in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), in fregio al civico 58 dell'omonima via Lacco, censita in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub 3, categoria in corso di costruzione, classe -, consistenza -,**

**superficie catastale - , via Lacco piano T**, rendita euro - (vedi foto n° 1-2-5 e da n° 8 a n° 29, nonché gli uniti elaborati tecnici, d'ausilio per una più agevole identificazione del bene immobile in oggetto, consistente nella sovrapposizione digitale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, allegati n° 13.d-e). Com'è possibile evincere dai sopraindicati documenti fotografici, tuttavia, nel corso dei sopralluoghi peritali il c.t.u. ha rilevato che detta unità immobiliare è interamente rifinita e completa in ogni sua parte e, come risulta dall'unita tabella esplicativa dei criteri tecnici di misurazione adottati (vedi allegato n° 14.b), possiede una **superficie commerciale complessiva pari a 175,33 mq**; comprendente le superfici ragguagliate dell'attiguo locale adibito a cucina-soggiorno (dependance, avente una superficie pari a mq 45,81 circa) e dell'area adiacente ad essa chiaramente asservita su cui insiste una tettoia formante una veranda aperta su tre lati (avente una superficie pari a mq 22,44 circa). Sono escluse dal suddetto computo le seguenti parti comuni e indivise su cui insistono altri manufatti, molti dei quali realizzati senza alcun titolo abilitativo edilizio, quali: atrio d'ingresso e ballatoio esterno (vedi foto n° 8-11), quest'ultimo avente una superficie pari a mq 8,11 circa; area cortiliva contigua all'ingresso secondario (lato cucina-soggiorno) evidentemente asservita alla medesima unità abitativa e all'attigua dependance, avente una superficie pari a mq 18,72 circa; posti auto coperti da una tettoia in lamiera zincata aperta su tre lati, posta nelle immediate adiacenze del cancello d'ingresso (vedi foto n° 3), avente una superficie pari a mq 52,00 circa; pavimentazione in battuto di cemento idonea ad assicurare il passaggio pedonale e carraio, posti auto scoperti e sufficienti spazi di manovra per l'intera area cortiliva circostante al maggior fabbricato a due piani fuori terra (vedi foto n° 1-2-3-5-6-7), avente una superficie pari a mq 314,89 circa; area verde attrezzata per lo svolgimento di attività ludiche, lato nord, avente una superficie pari a mq 152,80 circa (vedi foto n° 4); ampia corte retrostante, lato est, anch'essa comune e indivisa, adibita ad orto e/o giardino irrigui, avente una superficie pari a mq 719,11 circa (vedi foto n° 30-34-35-36). Pertanto, facendo riferimento ai parametri tecnico-economici dettati dalla prassi estimativa di cui si è dettagliatamente riferito nei paragrafi che precedono, il relativo valore attuale di mercato può essere ragionevolmente calcolato risolvendo la seguente espressione:  $\{[(633,80 \text{ €/mq} \times 175,33 \text{ mq}) - (\text{€ } 2.550,00 + \text{€ } 550,00)] \div 2\} = [(\text{€}$

111.124,15 – € 3.100,00) ÷ 2]] = (€ 108.024,15 ÷ 2) = € 54.012,08, cifra convenientemente arrotondabile in **€ 54.000,00 (diconsi euro cinquantaquattromila/00).**

- **LOTTO DI VENDITA N° 7** - Diritto di proprietà pari alla quota indivisa di 1/2 dell'unità immobiliare con annessa corte, anch'essa indivisa, sita in località Lacco del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), in fregio al civico 58 dell'omonima via Lacco, censita in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 76, sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale -, via Lacco piano T, rendita euro 232,41, con la seguente annotazione: "rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010" (vedi foto n° 1-2-30-35 e foto da n° 37 a n° 56, nonché gli uniti elaborati tecnici, d'ausilio per una più agevole identificazione del sopraindicato bene immobile, consistenti nella sovrapposizione mediante tecnica digitale del relativo stralcio di mappa catastale sulla corrispondente ortofoto aerea, allegati n° 13.d-e). Com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati, tuttavia, nel corso dei sopralluoghi peritali **il c.t.u. ha verificato che la suddetta unità immobiliare non è ubicata al piano terra, come erroneamente riportato in catasto, bensì al primo piano.** Inoltre, essendo stata edificata senza alcun titolo abilitativo edilizio, e non essendo stata oggetto di istanza di sanatoria in quanto, ai sensi delle norme urbanistiche vigenti (all'epoca della sua costruzione e all'attualità), costituisce un abuso edilizio non sanabile, ai fini pratici della presente perizia di stima il c.t.u. ha inteso quantificare la corrispondente riduzione di valore elaborando un appropriato coefficiente di deprezzamento che, al termine di attente analisi fondate sull'individuazione di una articolata sequenza di variabili tecnico-economiche, ha provveduto a stimare pari al 23%. Come opportunamente specificato nell'unita tabella esplicativa dei criteri tecnici di misurazione adottati (vedi allegato n° 14.c), detta unità abitativa possiede una **superficie commerciale complessiva pari a 159,03 mq**, al netto dell'ampia corte comune e indivisa circostante su cui insistono altri manufatti, molti dei quali realizzati anch'essi senza i necessari titoli abilitativi edilizi, quali: atrio d'ingresso e ballatoio esterno (vedi foto n° 8-11), quest'ultimo avente una superficie pari a mq 8,11 circa; posti auto coperti da una tettoia in lamiera aperta su tre lati, realizzata nelle immediate adiacenze del cancello d'ingresso, avente

una superficie pari a mq 52,00 circa (vedi foto n° 3); pavimentazione in battuto di cemento atta ad assicurare il passaggio pedonale e carraio, posti auto scoperti e sufficienti spazi di manovra per l'intera area cortiliva circostante al maggior fabbricato a due piani fuori terra (vedi foto n° 1-2-3-5-6-7), avente una superficie pari a mq 314,89 circa; area verde attrezzata per lo svolgimento di attività ludiche, lato nord (vedi foto n° 4), avente una superficie pari a mq 152,80 circa; ampia corte retrostante, lato est, anch'essa comune e indivisa, adibita a orto e/o giardino irrigui (vedi foto n° 30-34-35-36), avente una superficie pari a mq 719,11 circa. Pertanto, facendo riferimento ai parametri tecnico-economici dettati dalla prassi estimativa di cui si è dettagliatamente riferito nei precedenti paragrafi, il relativo valore attuale di mercato può essere ragionevolmente calcolato risolvendo la seguente espressione:  $\{[(633,80 \text{ €/mq} \times 159,03 \text{ mq}) \times (1 - 23\%)] - [(\text{€ } 4.250,00 + \text{€ } 550,00)] \div 2\} = \{[(\text{€ } 100.793,21 \times (1 - 23\%)) - \text{€ } 4.800,00] \div 2\} = \{[(\text{€ } 100.793,21 - \text{€ } 23.182,44) - \text{€ } 4.800,00] \div 2\} = [(\text{€ } 100.793,21 - \text{€ } 23.182,44) - \text{€ } 4.800,00] \div 2 = [(\text{€ } 77.610,77 - \text{€ } 4.800,00) \div 2] = (\text{€ } 72.810,77 \div 2) = \text{€ } 36.405,39$ , cifra convenientemente arrotondabile in **€ 36.400,00 (diconsi euro trentaseimilaquattrocento/00)**.



Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver evaso in maniera esauriente il proprio mandato. Pertanto, nel ringraziare l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata, conferma la propria disponibilità qualora sia necessario fornire ulteriori chiarimenti.

Allegati alla presente perizia vi sono:

- 1) Visure storiche ed estratti di mappa catastale dei beni immobili pignorati.
- 2) Copia di tutti gli atti tecnico-urbanistici rilasciati al c.t.u. dagli uffici comunali competenti di Melito di Porto Salvo e San Lorenzo.
- 3) Copia della comunicazione d'inizio operazioni peritali trasmessa al debitore esecutato a mezzo raccomandata a.r..
- 4) Verbali di sopralluogo.
- 5) Copia dell'istanza di rettifica degli identificativi assegnati all'unità immobiliare urbana censita in Catasto Fabbricati al fg. 40 del Comune di San Lorenzo, p.lla 117 (oggi p.lla 342), sub 3, e della relativa nota di riscontro da parte

dell'ufficio territoriale competente dell'Agenzia delle Entrate.

- 6) Valori di mercato dei beni oggetto di stima, prelevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del mercato immobiliare OMI).
- 7) Digitalizzazione dei fogli di mappa catastale che identificano i beni immobili oggetto di pignoramento, e sovrapposizione sulle corrispondenti ortofoto.
- 8) Tabelle esplicative delle modalità di calcolo della superficie commerciale dei beni immobili urbani pignorati.
- 9) N° 4 rilievi planimetrici illustrativi delle unità immobiliari urbane pignorate, redatti dal c.t.u. in scala 1:100 e 1:200.
- 10) N° 3 attestati di prestazione energetica (APE) delle unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento.
- 11) Documentazione fotografica dei beni immobili pignorati, composta da 132 foto a colori.

Reggio Calabria, li 27.09.2021.

Il C.T.U.

