
- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

TRIBUNALE DI Omissis (RC)

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 59/2025 R. G. Es. Imm

Creditore procedente : Omissis ITALIA s.r.l.-Via Siracusa snc, San Giovanni La Punta
rappresentata e difesa dall'avv. Omissis Omissis Omissis - Via Caglairi, n.56 - CATANIA

Debitori :Omissis Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis

Udienza : 22.05.2026

G.Es. : Dott.ssa Omissis Omissis

C.T.U. : arch. Omissis Omissis

Omissis li 20.04.2026

l'Esperto Tecnico d'Ufficio

(Arch. Omissis Omissis)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI Omissis (RC)

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 59/2025 R. G. Es. Imm

Creditore procedente : Omissis ITALIA s.r.l.-Via Siracusa snc, San Giovanni La Punta
rappresentata e difesa dall'avv. Omissis Omissis Omissis - Via Caglairi, n.56 - CATANIA

Debitori : Omissis Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis

Udienza : 22.05.2026

G.Es. : Dott.ssa Omissis Omissis

C.T.U. : arch. Omissis Omissis

INDICE

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Pagina

· Premessa

6

Risposte ai quesiti formulati dal G.E.

· a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale...

8

· b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica...

13

· c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica...

30

· d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato,...

31

· e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene,...

32

· f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio...

32

· g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,...

32

· h) informi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese ...

32

· i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata...

33

· j) previa l'individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione...

33

· k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica...

34

· l) per i fabbricati rediga le piante planimetriche...

34

· m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore)...

42

· n) indichi se e quali beni si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

55

· Allegati Relazione Tecnica di CTU (documento separato)

· Scheda del fascicolo (documento separato)

· Richiesta di Liquidazione CTU (documento separato)

Indice Allegati alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

• **Allegato 1** - VERBALE DI GIURAMENTO TELEMATICO CTU -
(del 04.12.2025)

• **Allegato 2** - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE -
(al 13.01.2026)

• **Allegato 2.1** - CERTIFICATO NOTARILE -
(Certificato Notarile del 07.11.2025 redatto dal Notaio Omissis Omissis)

• **Allegato 3** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE -
(al 13.01.2026)

• **Allegato 4** - QUESITO E RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE DI Omissis - CONTRATTO DI LOCAZIONE
(Richiesta PEC del 16.03.2026 e riscontro PEC del 19.03.2022)

• **Allegato 5** - RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CALABRIA SUE / COMUNE DI CASIGNANA
(Richiesta per mezzo SUE del 17.03.2026; Rilascio CDU via SUE in data 25.03.2026)

• **Allegato 6** - QUOTAZIONI VAM (la più recente disponibile)-
(Comune di Casignana -Zona Agricola n° 9 - Anno 2024 - Agenzia Entrate / Città Metropolitana di Reggio Calabria)

• **Allegato 7** - VERBALE DI SOPRALLUOGO TECNICO
(Verbale di Sopralluogo del: 15.01.2026)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la procedura di esecuzione immobiliare N. 59/2025 R. G. Es. Imm. - Omissis ITALIA s.r.l. C/ Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis

Omissis li 20.04.2026

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, nato a Omissis il omissis, C.F.Omissisresidente in via Omissis Omissis n°116, CAP 89044 Omissis, (RC) - Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con n°2191, abilitato all'esercizio della libera professione e con studio tecnico in via Omissis n°116 – 89044 Omissis (RC), viene nominato, in data 24.11.2025 in qualità di Esperto Tecnico d'Ufficio per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 59/2025 R. G. Es. Imm. - Omissis ITALIA s.r.l. C/ Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis**

Il Giudice dell'Esecuzione chiede al sottoscritto C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti:

a) *prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;*

b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

c) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

d) *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

e) *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

f) *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*



g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);

m) per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

n) indichi se e quali beni si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;



Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n° 445 del 28/12/200 s.m.i. - il sottoscritto arch. Omissis Omissis, in qualità di CTU nominato, dichiara e certifica quanto segue.

PREMESSA

La procedura di esecuzione immobiliare n. 59/2025 R.G.Es. viene promossa da Omissis Italia s.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, (P.I. 03481400871), con studio legale in San Giovanni La Punta, Via Siracusa snc, rappresentata e difesa dall'Avvocato Omissis Omissis Omissis(C.F.Omissis) ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Catania alla Via Cagliari n. 56. Con Ordinanza n. 22-1/2020 di RGE, emessa il 12.11.2020, depositata in data 13.11.2020 e munita di formula esecutiva il 22.01.2021 e notificata in uno al precedente atto di precetto in data 06.05.2021, il sig. Giudice del Tribunale di Omissis - Sezione Esecuzioni Immobiliari - aveva condannato i sigg. Omissis Omissis Omissis nato a Casignana (RC) il 27.09.1955 (C.F. Omissis) e la sig.ra Omissis Omissis Omissis nata a Casignana il 02.08.1960 (C.F. Omissis) al pagamento delle spese processuali liquidate in € 1.750,00 oltre spese generali, IVA e CPA e che pertanto il debito - pro quota - in capo alla sig.ra Omissis Omissis Omissis ammonta ad € 875,00 oltre spese generali, IVA e CPA.

Che la predetta ordinanza veniva impugnata dai sigg. Omissis Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis avanti al Collegio del Tribunale di Omissis (sub n. 1503/202 R.G.) e rigettata dal predetto organo Collegiale il quale con l'Ordinanza emessa il 22.02.2021, depositata in pari data e munita di formula esecutiva il 07.04.2021, aveva condannato i sigg. Omissis Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis al pagamento delle spese processuali liquidate in complessive € 662,00 oltre spese generali, IVA e CPA e che pertanto il debito - pro quota - in capo alla sig.ra Omissis Omissis Omissis ammonta ad € 311,00 oltre spese generali, IVA e CPA. Che in data 06.05.2021 la predetta Ordinanza resa dal Collegio del Tribunale di Omissis veniva notificata ad un precedente atto di precetto nei confronti dei sigg. Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis, con il quale, quest'ultimi, venivano intimati al pagamento della complessiva somma di .€ 1.139,47 oltre spese di registrazione e di notifica e le successive occorrenze; che in data 01.07.2025, la creditrice, notificava nei confronti della sig.ra Omissis Omissis Omissis nata a Casignana il 02.08.1960 (C.F. Omissis), un'ulteriore atto di precetto, con il quale, quest'ultima, veniva intimato il pagamento della complessiva somma di € 1.937,70 oltre spese di notifica e le successive occorrenze, con avvertimento che in mancanza di detto pagamento entro il termine di giorni dieci dalla data della notifica si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata;

Secondo quanto riportato all'interno dell'atto di pignoramento, a tutt'oggi nulla di quanto dovuto è stato corrisposto in favore delle Omissis Italia s.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, la quale risulta ancora essere creditore nei confronti della Omissis Omissis Omissis nata a Casignana il 02.08.1960 (C.F. Omissis) delle somme sopra citate.

Tutto ciò premesso, l'Omissis s.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, come sopra rappresentata e difesa, ha sottoposto a pignoramento il diritto di proprietà in capo alla Omissis Omissis Omissis nata a Casignana il 02.08.1960 (C.F. Omissis), in regime di comunione legale dei beni con il sig. Omissis Omissis Omissis nato a Casignana (RC) il 27.09.1955 (C.F. Omissis), sui seguenti immobili, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o eccettuato anche se successivamente introdotto:

- 1/1 della piena ed intera proprietà del terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Casignana, al foglio



19, particella 19, are 06, ca 30;

- 1/1 della piena ed intera proprietà del terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Casignana, al foglio 19, particella 19, are 55, ca 27;

- 1/1 della piena ed intera proprietà del terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Casignana, al foglio 19, particella 19, are 02, ca 73;

- 1/1 della piena ed intera proprietà del terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Casignana, al foglio 11, particella 63, are 82, ca 20;

- 1/1 della piena ed intera proprietà del terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Casignana, al foglio 11, particella 64, are 35, ca 80;

- 1/1 della piena ed intera proprietà del terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Casignana, al foglio 11, particella 222, are 28, ca 20;

- 1/1 della piena ed intera proprietà del terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Casignana, al foglio 11, particella 223, are 07, ca 40;

Al fascicolo vengono allegati, e pertanto prodotti, i seguenti documenti dove vengono riportati i dati relativi ai beni oggi oggetto di pignoramento:

1. Atto di Pignoramento immobiliare (avv. Omissis Omissis);

2. Atto di Precetto (avv. Omissis Omissis);

3. Certificazione notarile (notaio Tommasi)

4. Istanza di Vendita (avv. Omissis Omissis);

5. Ordinanza Tribunale Omissis n. 1503-20 RG;

6. Ordinanza Colleggio Tribunale Omissis n. 1503-20 RG;

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto arch. Omissis Omissis - in qualità di Esperto Tecnico d'Ufficio nominato - procede nel rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

In data 04.12.2025, per mezzo di giuramento telematico, è stato prestato giuramento dal sottoscritto arch. Omissis Omissis, in qualità di Esperto Tecnico d'Ufficio nominato, per al Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 31/2018 promossa nei confronti di Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis da parte di Omissis ITALIA s.r.l.

Viene pertanto dato l'avvio alle operazioni peritali che di seguito si riportano.



RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- a) *Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

Con riferimento alle disposizioni generali di cui all'articolo 567, secondo comma cod. Proc. Civile (nuovo testo) il sottoscritto, Arch. Omissis Omissis - in qualità di Esperto Tecnico d'Ufficio nominato - ha proceduto a verificare la completezza della documentazione ipocatastale presente agli atti per la procedura di Esecuzione Immobiliare n. 59/2025 R.G.Es., promossa da Omissis Italia s.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, (P.I. 03481400871), con studio legale in San Giovanni La Punta, Via Siracusa snc, rappresentata e difesa dall'Avvocato Omissis Omissis Omissis (C.F. Omissis) ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Catania alla Via Cagliari n. 56.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU è emerso che agli atti è stata depositata (da parte del creditore procedente) *"Certificazione Notarile"* a firma del Notaio Omissis Omissis. notaio in Militello in Val di Catania, che, in base alle ricerche effettuate presso i registri del Catasto presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio di Reggio Calabria e presso i registri di Pubblicità Immobiliare tenuti presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio di Reggio Calabria, ha proceduto alla *"Certificazione Catastale(A)"*, alla *"Certificazione sulla Proprietà(B)"* nonché alla *"Certificazione sulle Formalità Pregiudizievoli(C)"* relativamente ai beni oggetto del pignoramento per la per la procedura di Esecuzione Immobiliare n. 59/2025 R.G.Es., promossa da Omissis Italia s.r.l. nei confronti di a Omissis Omissis Omissis nata a Casignana il 02.08.1960 (C.F. Omissis) ed a Omissis Omissis Omissis nato a Casignana (RC) il 27.09.1955 (C.F. Omissis).

*(Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'allegato Certificato Notarile del 07.11.2025 redatto dal Notaio Omissis Omissis)

Premesso quanto sopra si precisa che gli immobili elencati dal Notaio Omissis Omissis compaiono anche nelle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare di REGGIO CALABRIA alla data del 13/01/2026 (Vedi allegati):

ELENCO ISPEZIONE IPOTECARIA A NOME DI Omissis Omissis Omissis

Ispezione n. T165870 (la più recente al 13.01.2026) richiesta dal sottoscritto CTU arch. Omissis Omissis

DATI DELLA RICHIESTA

Codice fiscale: Omissis - Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare: dal 13/01/1979 al 13/01/2026

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 13/01/1979 al 13/01/2026

SITUAZIONE AGGIORNAMENTO

SEZIONE 1

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 13/01/2026

Periodo recuperato e validato dal -/-/1971 al 23/03/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1971

ELENCO OMONIMI

1.. Omissis Omissis Omissis

Luogo di nascita CASIGNANA (RC)

Data di nascita 02/08/1960 Codice fiscale Omissis *

VOLUMI REPERTORI:

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

SEZIONE 1

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 13/01/2026 -

Periodo recuperato e validato dal -/-/1971 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/1999 - Registro Particolare 10273 Registro Generale 13018

Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 2920 del 28/09/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/1999 - Registro Particolare 10274 Registro Generale 13019

Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 2920 del 28/09/1999

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/1999 - Registro Particolare 1795 Registro Generale 13020

Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 2920 del 28/09/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 909 del 24/08/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/01/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 25/08/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2025 - Registro Particolare 16619 Registro Generale 20444

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Omissis Repertorio 1443/2025 del 30/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASIGNANA(RC)



Nota disponibile in formato elettronico

SEZIONE 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1971

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

(NB Per ogni ulteriore dettaglio fare riferimento alle allegte visure ipocatastali acquisite dal CTU in data 13.01.2026)

ELENCO ISPEZIONE IPOTECARIA A NOME DI Omissis Omissis

Ispezione n. T166288 (la più recente al 13.01.2026) richiesta dal sottoscritto CTU arch. Omissis Omissis

DATI DELLA RICHIESTA

Codice fiscale: Omissis - Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1979 al 13/01/2026

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1979 al 13/01/2026

SITUAZIONE AGGIORNAMENTO

SEZIONE 1

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 13/01/2026

Periodo recuperato e validato dal -/-/1971 al 23/03/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1971

ELENCO OMONIMI

1. Omissis Omissis Omissis

Luogo di nascita CASIGNANA (RC)

Data di nascita 27/09/1955 Codice fiscale Omissis *

VOLUMI REPERTORI:

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

SEZIONE 1

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 13/01/2026 -

Periodo recuperato e validato dal -/-/1971 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/1998 - Registro Particolare 1053 Registro Generale 1147

Pubblico ufficiale Omissis Omissis Repertorio 29221 del 08/01/1998

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

SOGGETTO DONATARIO



Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/1999 - Registro Particolare 10273 Registro Generale 13018

Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 2920 del 28/09/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/1999 - Registro Particolare 10274 Registro Generale 13019

Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 2920 del 28/09/1999

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/1999 - Registro Particolare 1795 Registro Generale 13020

Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 2920 del 28/09/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 909 del 24/08/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/01/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 25/08/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2007 - Registro Particolare 6063 Registro Generale 10842

Pubblico ufficiale Omissis OmissisRepertorio 5453/1827 del 26/04/2007

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in CARAFFA DEL BIANCO(RC)

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/2010 - Registro Particolare 287 Registro Generale 439

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 416/2008 del 16/10/2008

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2019 - Registro Particolare 9347 Registro Generale 11702

Pubblico ufficiale Omissis Omissis Repertorio 4986/3121 del 19/07/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

SOGGETTO ACQUIRENTE



Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2019 - Registro Particolare 9349 Registro Generale 11704

Pubblico ufficiale Omissis Omissis Repertorio 4986/3121 del 19/07/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2025 - Registro Particolare 1141 Registro Generale 11000

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Omissis Repertorio 442/2024 del 05/08/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in CASIGNANA(RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

SEZIONE 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1971

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio.

Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

(NB Per ogni ulteriore dettaglio fare riferimento alle allegare visure ipocatastali acquisite dal CTU in data 13.01.2026)

Il sottoscritto CTU, a seguito di acquisizione delle Ispezioni Ipotecarie aggiornate (ultima verifica effettuata in data 13.01.2026), presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Reggio Calabria-Ufficio Provinciale-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare), ritiene che la documentazione ipocatastale, **di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo)**, prodotta dal creditore precedente risulta essere completa ed idonea per come di evince dai contenuti dalla documentazione ipocatastale allegata.

ALLEGATI questito a)

• **Allegato 2** - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE -

(al 13.01.2026)

• **Allegato 2.1** - CERTIFICATO NOTARILE -

(Certificato Notarile del 07.11.2025 redatto dal Notaio Omissis Omissis)



b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Casignana (RC) e trattasi di terreni agricoli privi della presenza di fabbricati e gli stessi sono ubicati in zona collinare.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15 Gennaio 2025 e lo stesso si è svolto anche alla presenza del custode giudiziario nominato avv. Omissis Omissis oltre che alla presenza del sig. Omissis Omissis (figlio dei sigg. Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis) nonché assieme al sig. Omissis Omissis Omissis

L'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento è stato effettuato sia assieme al sig. Omissis Omissis (figlio dei sigg. Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis) nonché assieme al sig. Omissis Omissis nonché per mezzo di localizzazione GPS con applicazione "Mappali Catastali" (installata su telefono cellulare) unitamente alle mappe catastali acquisite.

Il sopralluogo ha avuto inizio presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati in località "Valle d'Arrio" del Comune di Casignana (RC) ed identificati al N.C.E.U. (Catasto Terreni) al Foglio 11 Particelle 63-64-222-223.

Per come si evince dall'allegata documentazione fotografica, i suddetti terreni agricoli risultano essere recintati su tutti i lati e sugli stessi risultano essere presenti essenze arboree di ulivo (particella 223 AA) mentre, al momento del sopralluogo, il terreno libero (con destinazione "seminativo") risultava essere incolto (Particelle 63-64-222-223 AB).

Per come già premesso, i suddetti beni pignorati insistono in parte sul Foglio di Mappa 11 del Comune di Casignana (RC) e sulle Particelle Catastali n. 63-64-222-223 (in località "Valle d'Arrio") con i seguenti confini catastali delle particelle limitrofe (Vedi anche mappe catastali allegate):

· Particella 63 Foglio di Mappa 11: a Nord della Particella 204; a Est della Particella 217; a Sud della Particella 222 e ad Ovest delle Particelle 43-64-223-224, tutte insistenti sul medesimo Foglio di Mappa 11.

· Particella 64 Foglio di Mappa 11: a Nord delle Particelle 223-229-230; a Est della Particella 63; a Sud delle Particelle 43-44 e ad Ovest della Particella 63, tutte insistenti sul medesimo Foglio di Mappa 11.

· Particella 222 Foglio di Mappa 11: a Nord della Particella 63; a Est della Particella 218; a Sud della Particella 249 e ad Ovest della Particella 193, tutte insistenti sul medesimo Foglio di Mappa 11.

· Particella 223 Foglio di Mappa 11: a Nord della Particella 204; a Est delle Particelle 63-224; a Sud della Particella 64 e ad Ovest delle Particelle 48-49, tutte insistenti sul medesimo Foglio di Mappa 11.

Oltre ai suddetti beni pignorati, vi è un ulteriore fondo agricolo oggetto di pignoramento insistente sul Foglio di Mappa 19 del Comune di Casignana (RC) sulla Particella Catastali n. 19 (in località "Ardino") con i seguenti confini catastali delle particelle limitrofe (Vedi anche mappe catastali allegate):

· Particella 19 Foglio di Mappa 19: a Nord delle Particelle 20-24 (con interposta strada comunale su cui limita il fondo agricolo lato Sud); a Est della Particella 546; a Sud della Particella 18, tutte insistenti sul medesimo



Il predetto fondo agricolo, anch'esso oggetto di pignoramento, è ubicato in località "Ardino del Comune di Casignana (RC) e, per come si evince dall'allegata documentazione fotografica, lo stesso, che ha accesso diretto da strada comunale con cancello in ferro e recinzione / muro di contenimento in cemento, risulterebbe anche essere recintato. Il fondo in oggetto risulta essere incolto e sullo stesso insistono anche essenze arboree non tutte facilmente identificabili per via della limitata accessibilità all'interno dello stesso in considerazione della presenza di sterpaglie. Per come riportato anche nelle visure catastali il fondo in oggetto, è suddiviso in tre porzioni ovvero: Foglio 19 Porzione AA Seminativo arborato che risulta attualmente incolto; Foglio 19 Porzione AB Uliveto e Foglio 19 Porzioni AA Pascolo arborato, anch'esso attualmente incolto.

Vista e considerata l'entità nonché le caratteristiche dei fondi agricoli oggetto di pignoramento, ed al fine di contenere i costi della procedura, i rilievi tecnici da parte del sottoscritto vengono effettuati per mezzo di verifica ed elaborazione su mappe catastali e software CAD(oltre a quanto riscontrato e documentato fotograficamente in sede di sopralluogo) in quanto diversamente sarebbe stato necessario prevedere la nomina di tecnico ausiliario munito di idonea strumentazione al fine di poter effettuare rilievo topografico dei fondi agricoli oggetto di pignoramento.

Premesso quanto sopra, ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni pignorati, la superficie complessiva delle singole particelle saranno acquisite dalle mappe catastali allegare e successiva elaborazione con software CAD.

I beni pignorati sopradescritti sono identificati rispettivamente al NCEU - CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASIGNANA(RC) con i seguenti identificativi catastali che risultano essere corrispondenti con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

:

Immobili oggetto di pignoramento ricadenti sul Foglio di Mappa 11 del Comune di Casignana (RC):

Immobile a)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 63

Dati di classamento

Qualità : Uliveto

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 33,96 (L. 65.760)

Reddito Agrario: Euro 10,61(L. 20.550)

Superficie ha are ca: 82 20

INTESTATI

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis



Immobile b)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 64

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 18,49

Reddito Agrario: Euro 7,40

Superficie ha are ca: 35 80

INTESTATI

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

Immobile c)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 222

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 3

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 5,83

Reddito Agrario: Euro 3,64

Superficie ha are ca: 28 20

INTESTATI

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis



Immobile d)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 223

Porzione

AA

Dati di classamento

Qualità : ULIVETO

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 3,07

Reddito Agrario: Euro 1,59

Superficie ha are ca: 04 40

Porzione

AB

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 3

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 0,62

Reddito Agrario: Euro 0,39

Superficie ha are ca: 03 00

INTESTATI

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis



Immobili oggetto di pignoramento ricadenti sul Foglio di Mappa 19 del Comune di Casignana (RC):

Immobile e)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 19 Particella 19

Porzione

AA

Dati di classamento

Qualità : SEMIN ARBOR

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 5,37

Reddito Agrario: Euro 1,63

Superficie ha are ca: 06 30

Porzione

AB

Dati di classamento

Qualità :ULIVETO

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 48,53

Reddito Agrario: Euro 19,98

Superficie ha are ca: 55 27

Porzione

AC

Dati di classamento

Qualità :PASCOLO ARB

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 0,35

Reddito Agrario: Euro 0,14

Superficie ha are ca: 02 73

INTESTATI

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

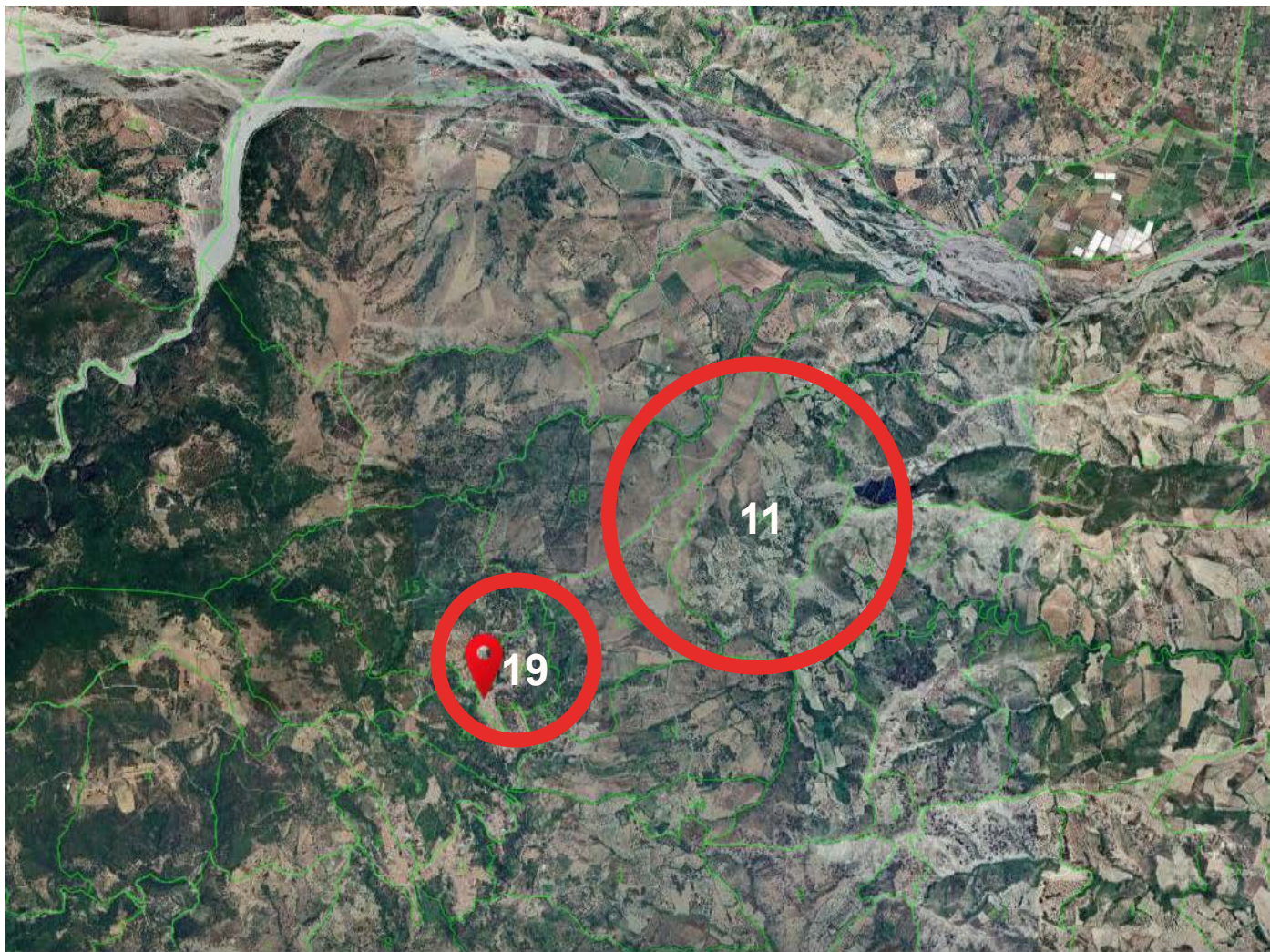
2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Ortofoto (Google Earth)
Comune di Casignana(RC)
Foglio 11 Particelle 62-63-222-223 (Località "Valle del Rio")
Foglio 19 Particella 19 (Località "Ardino")



 Localizzazione area immobili oggetto di pignoramento - Ortofoto (Google Earth / Formaps). Foglio 11 - Foglio 19

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Ortofoto con sovrapposizione particelle catastali (Formaps)

Comune di Casignana(RC)

Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223

(Località "Valle d'Arrio")



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223
(Località "Valle d'Arrio")



Foto 1. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 2. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 3. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 4. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 5. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 6. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223
(Località "Valle d'Arrio")



Foto 7. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 8. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 9. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 10. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 11. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 12. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223
(Località "Valle d'Arrio")



Foto 13. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 14. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 15. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 16. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 17. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 18. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223
(Località "Valle d'Arrio")



Foto 19. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 20. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 21. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 22. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 23. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 24. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223
(Località "Valle d'Arrio")



Foto 25. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 26. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 27. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 28. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 29. FF.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 30. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223
(Località "Valle d'Arrio")



Foto 31. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 32. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 33. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Foto 34. F.11 P.lle 63 - 64 - 222 - 223



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223
(Località "Valle d'Arrio")



Foto 1. F.15 P.lle 30,40,109,110,113,114



Foto 2. F.15 P.lle 30,40,109,110,113,114



Foto 1. F.19 P.lla 19



Foto 2. F.19 P.lla 19



Foto 3. F.19 P.lla 19



Foto 4. F.19 P.lla 19



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Ortofoto con sovrapposizione particelle catastali (Formaps)

Comune di Casignana(RC)

Foglio 19 Particelle 19

(Località "Ardino")



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 19 Particella 19
(Località "Ardino")



Foto 5. F.19 P.lla 19



Foto 6. F.19 P.lla 19



Foto 7. F.19 P.lla 19



Foto 8. F.19 P.lla 19



Foto 9. F.19 P.lla 19



Foto 10. F.19 P.lla 19



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Sopralluogo del 15.01.2026
Comune di Casignana(RC)
Foglio 19 Particella 19
(Località "Ardino")



Foto 11. F.19 P.la 19



Foto 12. F.19 P.la 19

• **Allegato 7** - VERBALE DI SOPRALLUOGO TECNICO
(del 15.01.2026)



c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere censiti e pertanto non è necessario procedere all'accatastamento degli stessi per come già evidenziato al precedente punto b).

Per quanto concerne invece la verifica presso i pubblici uffici della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, si evidenzia che, da quanto è stato possibile riscontrare in sede di sopralluogo nonché dalle verifiche con "Google Earth" non risultano esserci manufatti insistenti sulle particelle oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione catastale acquisita dal sottoscritto CTU (la più recente risalente al 13.01.2026), che si allega alla presente relazione, l'intestazione catastale dei beni pignorati risulta essere la seguente evidenziando, per come già premesso, che non risultano esserci manufatti insistenti sulle particelle (cosa che emerge anche dalle mappe catastali acquisite oltre che da quanto riscontrato in sede di sopralluogo):

INTESTATARI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

1. Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Immobile a)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 63

Immobile b)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 64

Immobile c)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 222

Immobile d)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 223

Immobile e)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 19 Particella 19

• **Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE -**

(al 13.01.2026)



d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Il sottoscritto CTU, per come già premesso, si è recato presso i beni oggetto di pignoramento in data 15.01.2026 unitamente al custode giudiziario nominato nella persona dell'avv. Omissis Omissis oltre che alla presenza del sig. Omissis Omissis(figlio dei sigg. Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis) nonché assieme al sig. Omissis Omissis Omissis il quale ha dichiarato che "...gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere da lui stesso occupati."(Vedi pagina 2 Verbale di sopralluogo del 15.01.2026 redatto dal sottoscritto). Premesso che il sig. Omissis Omissis Omissis ha dichiarato di essere in possesso degli immobili pignorati, il sottoscritto CTU ha proceduto alla verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.(locazioni, affitti, ecc.).

Con PEC del 16.03.2026 il sottoscritto CTU ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di voler verificare la sussistenza di contratti di locazione, comodati, d'uso ecc., relativamente agli immobili oggetto di pignoramento:

- Comune di Casignana (RC) Foglio 11 Particella 63 - Catasto Terreni
- Comune di Casignana (RC) Foglio 11 Particella 64 - Catasto Terreni
- Comune di Casignana (RC) Foglio 11 Particella 222 - Catasto Terreni
- Comune di Casignana (RC) Foglio 11 Particella 223 - Catasto Terreni
- Comune di Casignana (RC) Foglio 19 Particella 19- Catasto Terreni

tutti intestati a Omissis Omissis Omissis ed a Omissis Omissis Omissis.

Con PEC del 19.03.2026, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro al quesito posto dal sottoscritto CTU allegando documento (AGEDP-RC_48170_2026_2280) dove vengono segnalati gli atti nei quali sono parte la sig.ra Omissis Omissis Omissis nata a Casignana (RC) il 02/08/1960 ed il sig. Omissis Omissis Omissis nato a Casignana (RC) il 27/09/1955.

Modello	Registrazione		Estremi atto		Negozio			
	Data	Ufficio	Serie	Num	Data stipula	Ruolo	Tipo	Valore dichiarato
MODELLO 69	22/12/2022	REGGIO CALABRIA (TDM)	3	2130	14/05/22	avente causa	COMODATO (8001)	0,00 €

Dalle indagini effettuate da parte dell'Agenzia delle Entrate è emerso che in data 22/12/2022, presso l'Ufficio di Reggio Calabria è stato stipulato Contratto di Comodato(8001) in data 14/05/2022 (Mod. 69 Serie 3 Num. 2130) con valore dichiarato pari ad € 0,00 e gli aventi causa risultano essere la sig.ra Omissis Omissis Omissis nata a Casignana (RC) il 02/08/1960 ed il sig. Omissis Omissis Omissis nato a Casignana (RC) il 27/09/1955. Visto e considerato che il documento trasmesso dall'Agenzia delle Entrate non riporta i dati dell'immobile oggetto di comodato d'uso è stato effettuato un primo contatto con il sig. Omissis Omissis(figlio dei sigg. Omissis Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis) al fine di verificare se i propri genitori fossero in possesso della copia del contratto di comodato d'uso che, al momento, il CTU non è stato in grado di reperire presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare a quale immobile fa riferimento il contratto di comodato d'uso del 22.12.2022 n. 2130.

• **Allegato 4** - QUESITO E RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE DI Omissis - CONTRATTO DI LOCAZIONE

(Richiesta PEC del 16.03.2026 e riscontro PEC del 19.03.2022)

• **Allegato 7** - VERBALE DI SOPRALLUOGO TECNICO

(del 15.01.2026)

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Da quanto è stato possibile riscontrare a seguito delle verifiche effettuate, il sottoscritto CTU non evidenzia l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.
(Vedi quanto riportato al successivo punto f)

f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Per come riportato sul Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Casignana (Pratica SUE n. 188 - Prot. N° 0001571 a del 25/03/2026; Reg. n° 08/2026), le particelle oggetto di pignoramento sono soggette a vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;

Da quanto è stato possibile riscontrare a seguito delle verifiche effettuate, il sottoscritto CTU non evidenzia l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

(Vedi quanto riportato al precedente punto f)

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



Da quanto è stato possibile riscontrare a seguito delle verifiche effettuate, il sottoscritto CTU non evidenzia l'esistenza di un importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

A seguito delle verifiche effettuate dal CTU, i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e né tantomeno vi è stata affrancazione di tali pesi e pertanto il diritto sul bene del debitore non risulta essere derivato da alcuno dei suddetti titoli.

j) previa l'individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Per come già riportato al precedente punto c), si evidenzia che, da quanto è stato possibile riscontrare in sede di sopralluogo nonché dalle verifiche con "Google Earth" non risultano esserci manufatti insistenti sulle particelle oggetto di pignoramento e pertanto le verifiche in merito alla possibilità di sanatoria in caso di opere abusive non risulta necessaria.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto CTU ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato che è stato rilasciato (Pratica SUE n. 188) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casignana (Prot. N° 0001571 a del 25/03/2026; Reg. n° 08/2026) relativamente alle particelle oggetto di pignoramento ovvero le particelle n.63-64-222-223 del foglio 11 e la particella n. 19 del foglio 19 e del Comune di Caasignana (RC).

I terreni di cui sopra sono tutti ubicati nel Comune di Casignana e gli stessi, nel vigente P.R.G. hanno la seguente Destinazione Urbanistica secondo quanto certificato dal responsabile dell'ufficio tecnico.

"...i terreni posti nel Comune di Casignana (R.C.) in Catasto Terreni al Foglio n. 11– p.lle 63 – 64 – 222 - 223 e Foglio n.19 – p.lla n.19 oggetto di richiesta, nel vigente P.R.G. hanno la seguente Destinazione Urbanistica:



Foglio n. 11– p.lle 63- 64- 222- 223:

N.T.A. ART. 46 SPAZIO EXTRAURBANO – ZONE OMOGENEE DI TIPO E: PARTI DI TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI

ART. 51 – SPAZIO EXTRAURBANO - ZONA OMOGENEA E1 – ALBERATA DI PIANURA - AMBITO EXTRAURBANO MORFOLOGICAMENTE DEFINITO.

Foglio n. 19 - p.lla 19:

N.T.A. ART. 46 SPAZIO EXTRAURBANO – ZONE OMOGENEE DI TIPO E: PARTI DI TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI

ART. 52 – SPAZIO EXTRAURBANO - ZONA OMOGENEA E2 – COLTURE CONSOCIATE DI MEZZACOSTA - AMBITO EXTRAURBANO MORFOLOGICAMENTE DEFINITO

- La particella n. 19 (Porzione) del foglio di mappa n. 19 ricade in area a Rischio Idraulico del tipo R4 ed in area a Pericolosità Idraulica del tipo P1- P2 e P3 nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) 2004.

- Le particelle 63- 64- 222- 223 del foglio n. 11 e la particella n. 19 del foglio di mappa n. 19 ricadono in area gravata da vincolo idrogeologico forestale ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.

- La p.lla 19 del foglio di mappa 19 è parzialmente occupata dalle vecchie vasche di essiccazione fanghi dell'ex depuratore comunale. Tali opere, sebbene fisicamente esistenti e chiaramente individuate, risultano prive di identificativo catastale proprio e in attesa di regolarizzazione da parte del Comune di Casignana, proprietario delle strutture.

• **Allegato 5 - RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CALABRIA SUE / COMUNE DI CASIGNANA**

(Richiesta per mezzo SUE del 17.03.2026; Rilascio CDU via SUE in data 25.03.2026)

k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Per come già riportato ai precedenti punti c) e j), si evidenzia che, da quanto è stato possibile riscontrare in sede di sopralluogo nonché dalle verifiche con “Google Earth” non risultano esserci manufatti insistenti sulle particelle oggetto di pignoramento e pertanto gli immobili (terreni agricoli) non possono essere dotati di attestazione di prestazione energetica.

l) per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

Per come già riportato ai precedenti punti c) e j), si evidenzia che, da quanto è stato possibile riscontrare in sede di sopralluogo nonché dalle verifiche con “Google Earth” non risultano esserci manufatti insistenti sulle particelle oggetto di pignoramento e pertanto non vi sono da redigere piante planimetriche di fabbricati. Tuttavia, per come già anticipato dal sottoscritto CTU, vista e considerata l'entità nonché le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, ed al fine di contenere i costi della procedura, i rilievi tecnici da parte del sottoscritto vengono effettuati per mezzo di verifica ed elaborazione su mappe catastali ed elaborazione con software CAD(oltre a quanto riscontrato e documentato fotograficamente in sede di sopralluogo) in quanto diversamente sarebbe stato necessario prevedere la nomina di tecnico ausiliario munito di idonea strumentazione al fine di poter effettuare rilievo topografico dei fondi agricoli oggetto di pignoramento.

Si riportano di seguito gli estratti delle mappe catastali del Foglio 11 Particelle 63-64-222-223 e Foglio 19 Particella 19 del Comune di Casignana (RC) che vengono adoperate sia per l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento nonché per la successiva determinazione del valore di mercato degli stessi.

Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

Ortofoto con sovrapposizione particelle catastali (Formaps)

Comune di Casignana(RC)

Foglio 11 Particelle 63 - 64 - 222 - 223

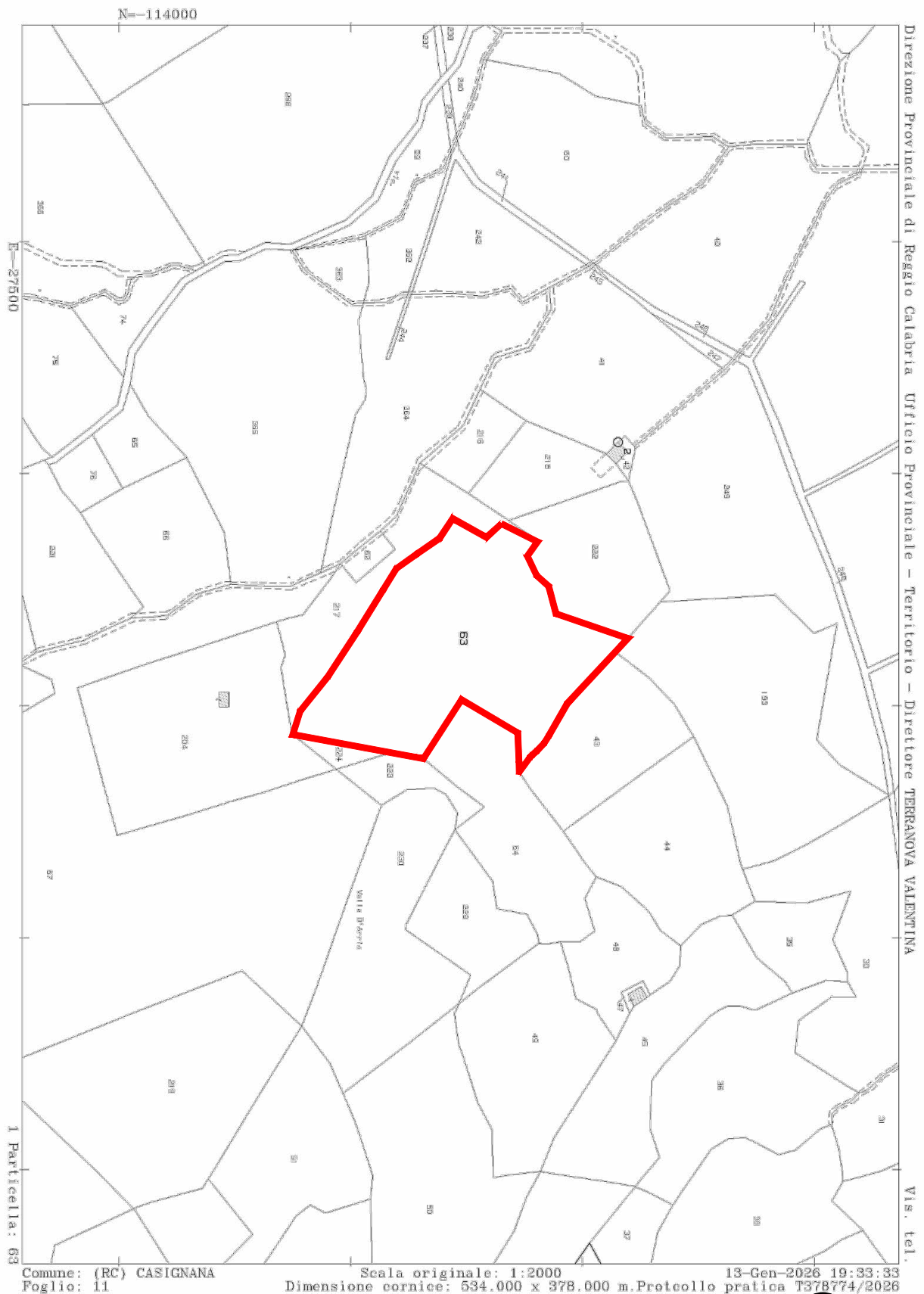
(Località "Valle d'Arrio")



Estratto di Mappa Catastale



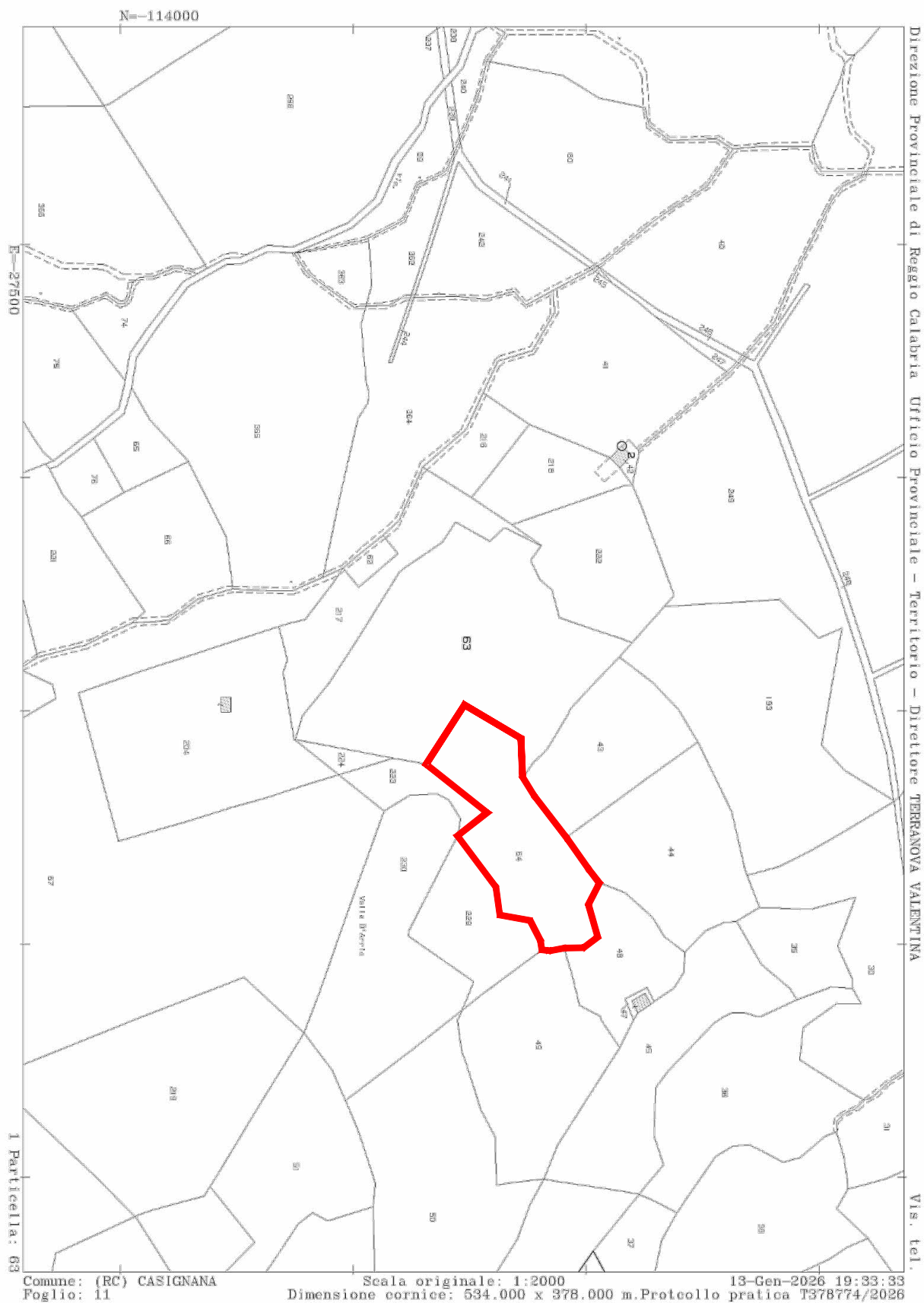
Comune di Casignana(RC) -
Foglio 11 Particella 63



Estratto di Mappa Catastale



Comune di Casignana(RC) -
Foglio 11 Particella 64



Direzione Provinciale del Territorio - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TERRANOVA VALENTINA

Vis. tel.

N=-114000

E=27500

1 Particella: 63

Comune: (RC) CASIGNANA

Foglio: 11

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.

Protecolo pratica T378774/2026

13-Gen-2026 19:33:33

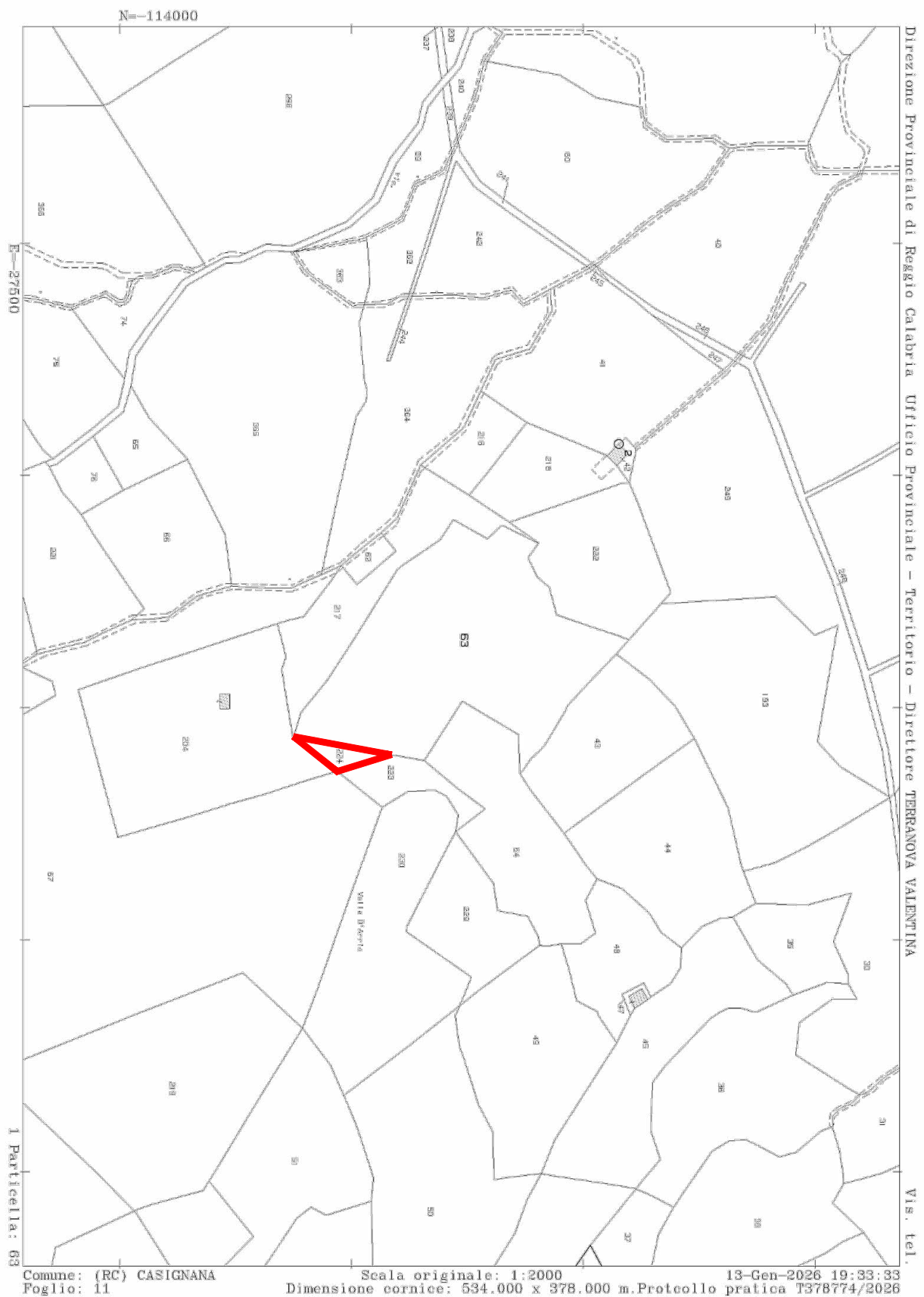
1516114/20

 N

Estratto di Mappa Catastale



Comune di Casignana(RC) -
Foglio 11 Particella 223



Documentazione fotografica beni oggetto di pignoramento

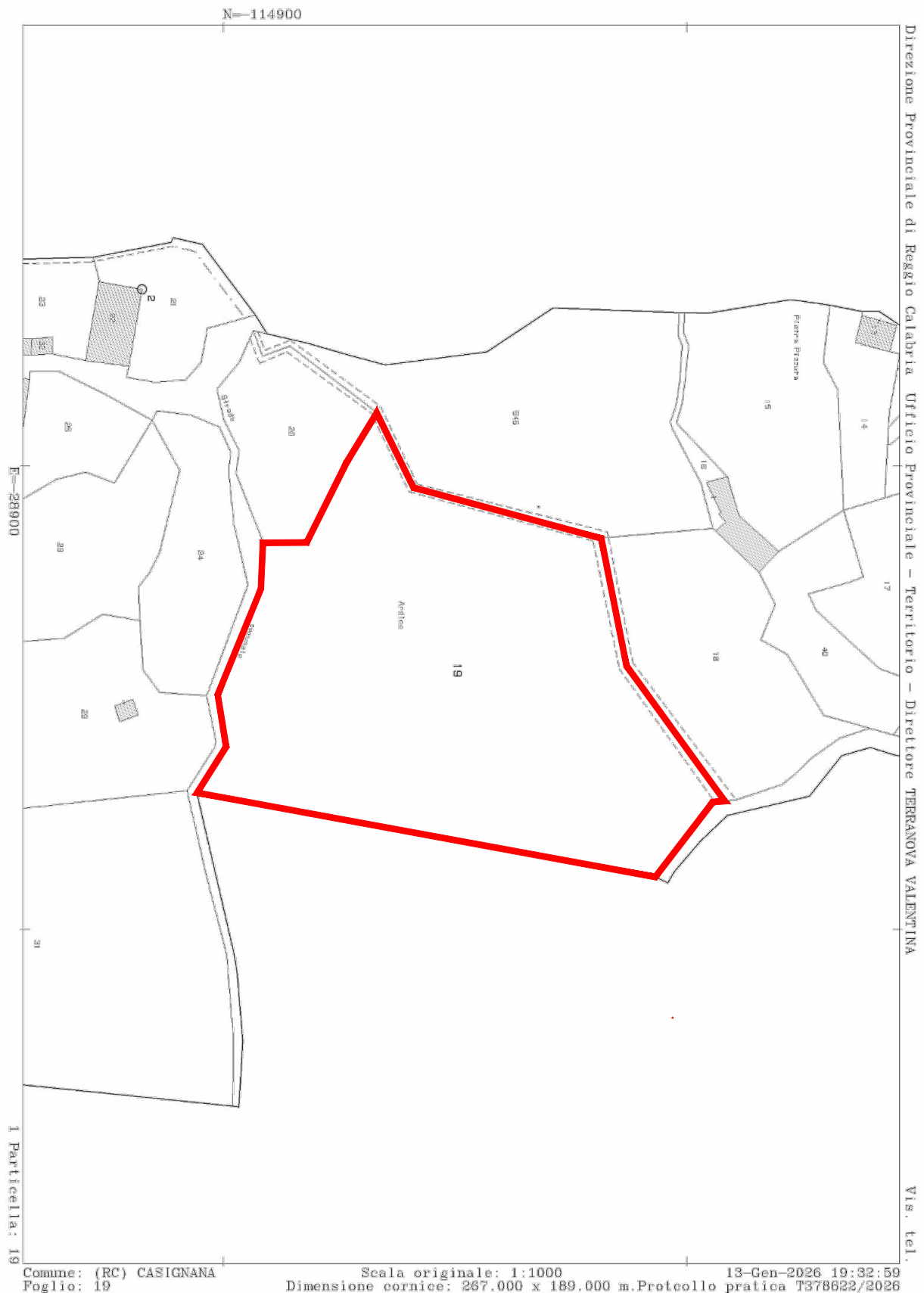
Ortofoto con sovrapposizione particelle catastali (Formaps)
Comune di Casignana(RC)
Foglio 19 Particelle 19
(Località "Ardino")



Estratto di Mappa Catastale



Comune di Casignana(RC) -
Foglio 19 Particella 19



m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, partifcelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);

Premessi e considerati i contenuti della presente relazione tecnica, vista la documentazione tecnica acquisita, effettuati i sopralluoghi presso il bene pignorato il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore di mercato degli immobili evidenziando sin da ora che si ritiene possibile procedere alla vendita in 2 Lotti, soprattutto in considerazione dell'estensione degli immobili oggetto di pignoramento nonché delle rispettive posizioni dei fondi agricoli di cui sopra che ricadono in parte sul Foglio 11 del Comune di Casignana ed in parte sul Foglio 19 del medesimo comune.

La determinazione del valore di mercato verrà pertanto effettuata secondo le indicazioni del G.E. ed i 2 Lotti individuati risultano essere i seguenti
(Vedi successivo Estratto di Mappa con l'indicazione dei lotti individuati):

1) LOTTO 1:

“TERRENI AGRICOLI UBICATI NEL COMUNE DI CASIGNANA (RC) IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 11 PARTICELLE 63, 64, 222, 223

INTESTATARI ATTUALI IMMOBILI LOTTO 1

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis



· DATI IDENTIFICATIVI (IMMOBILI a), b), c), d) - LOTTO 1)

COMUNE DI CASIGNANA (B966) (RC)

Immobile a)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 63

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 33,96 (L. 65.760)

Reddito Agrario: Euro 10,61(L. 20.550)

Superficie ha are ca: 82 20

Immobile b)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 64

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 18,49

Reddito Agrario: Euro 7,40

Superficie ha are ca: 35 80

Immobile c)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 222

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 3

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 5,83

Reddito Agrario: Euro 3,64

Superficie ha are ca: 28 20



Immobile d)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 223

Porzione

AA

Dati di classamento

Qualità : ULIVETO

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 3,07

Reddito Agrario: Euro 1,59

Superficie ha are ca: 04 40

Porzione

AB

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 3

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 0,62

Reddito Agrario: Euro 0,39

Superficie ha are ca: 03 00

· DATI IDENTIFICATIVI (IMMOBILE e) - LOTTO 2)

COMUNE DI CASIGNANA (B966) (RC)

FOGLIO 19 PARTICELLA 19

INTESTATARI ATTUALI IMMOBILI LOTTO 1

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis



Immobile e)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 19 Particella 19

Porzione

AA

Dati di classamento

Qualità : SEMIN ARBOR

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 5,37

Reddito Agrario: Euro 1,63

Superficie ha are ca: 06 30

Porzione

AB

Dati di classamento

Qualità :ULIVETO

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 48,53

Reddito Agrario: Euro 19,98

Superficie ha are ca: 55 27

Porzione

AC

Dati di classamento

Qualità :PASCOLO ARB

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 0,35

Reddito Agrario: Euro 0,14

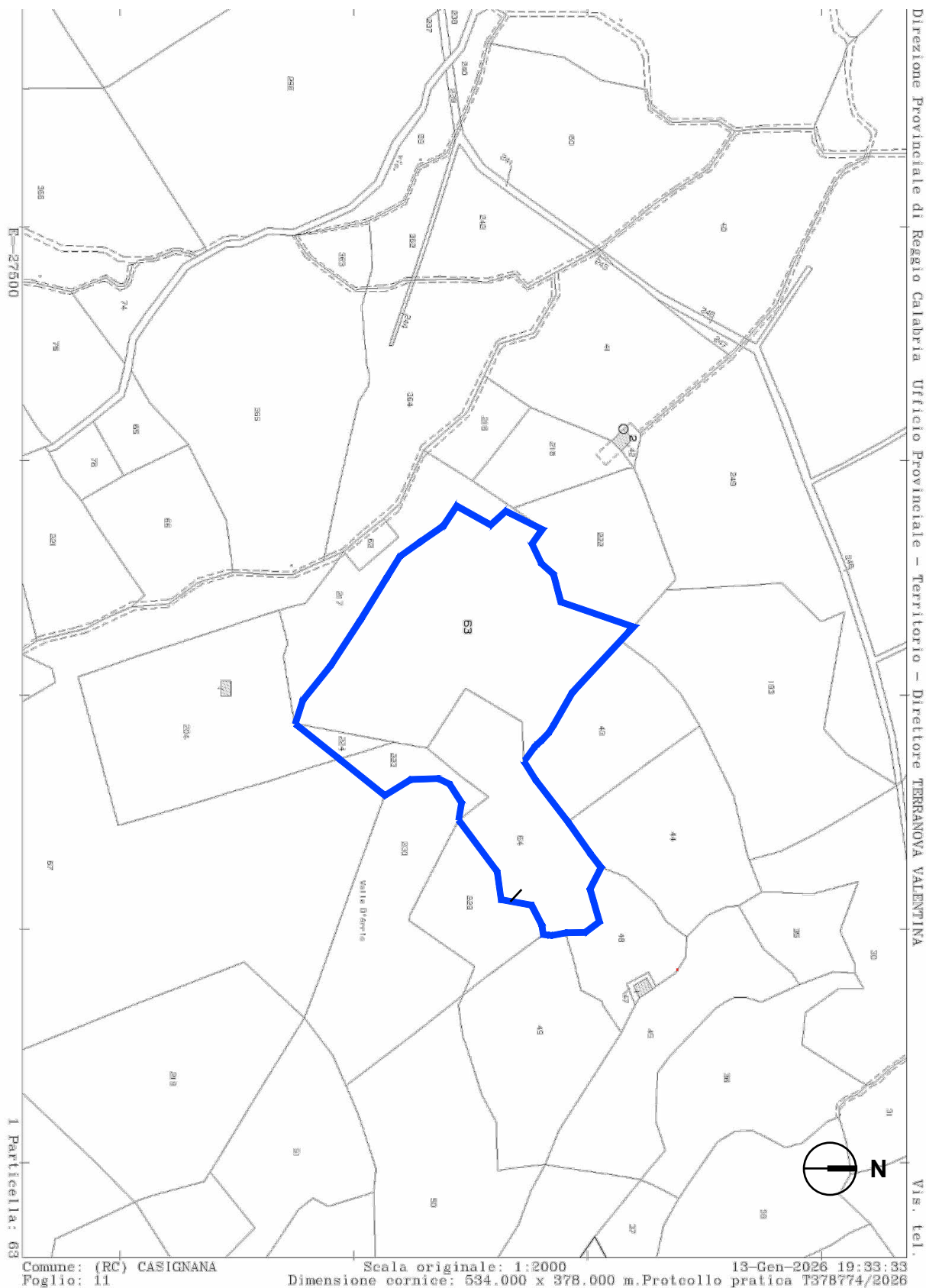
Superficie ha are ca: 02 73



**Individuazione Lotti da
Unione Estratto di Mappa Catastale**
Comune di Casignana(RC) -
Catasto Terreni Foglio di Mappa 11

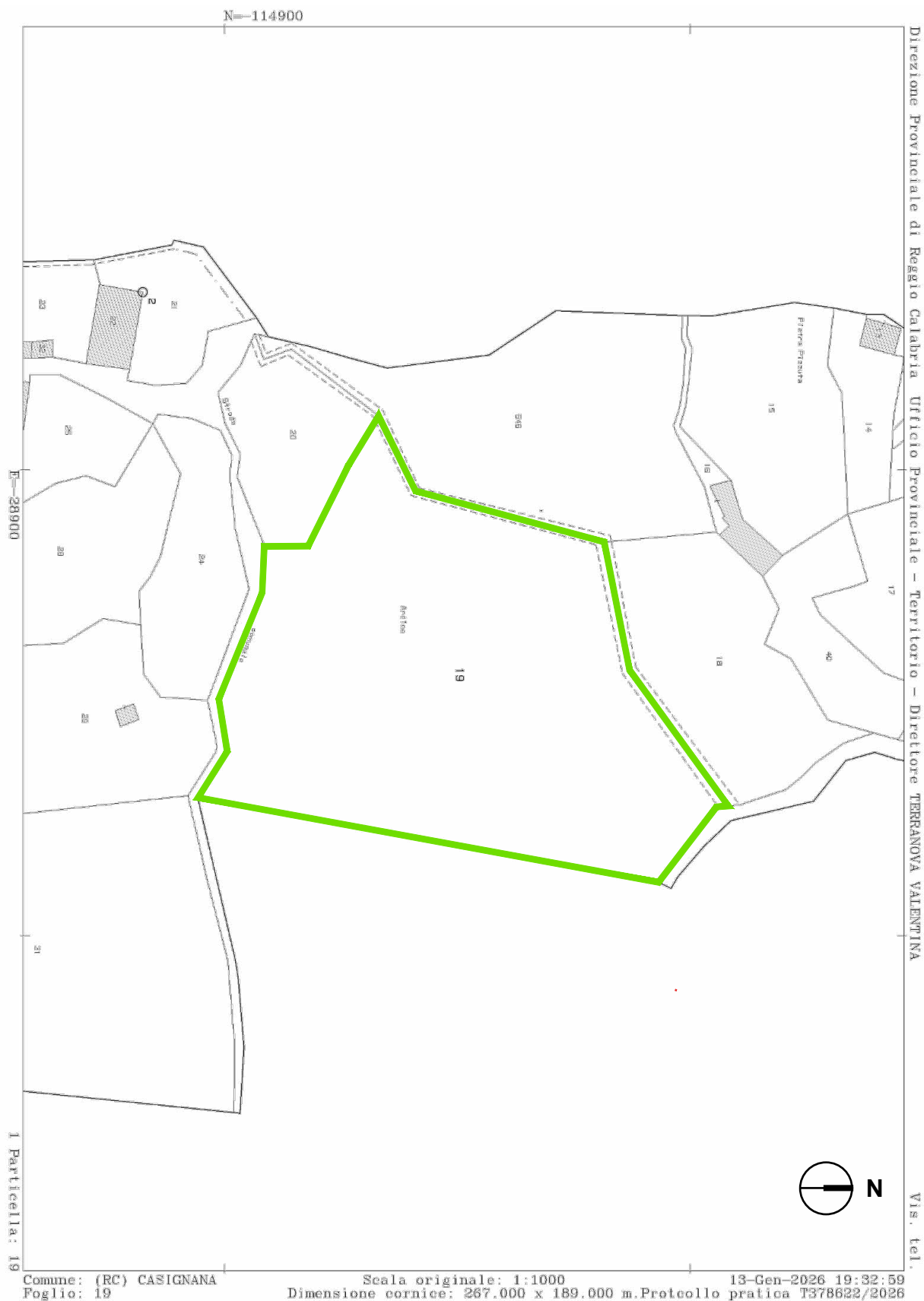


LOTTO 1: Foglio 11 Particelle 63,64,222,223



**Individuazione Lotti da
Unione Estratto di Mappa Catastale**
Comune di Casignana(RC) -
Catasto Terreni Foglio di Mappa 19

 LOTTO 2: Foglio 19 Particella 19



DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI 1 E 2

Nella determinazione del valore di mercato dei beni pignorati, il sottoscritto CTU, oltre a considerare l'andamento del mercato immobiliare e le singolari caratteristiche dei lotti individuati, utilizzerà(non avendo altri riferimenti certi) come valore di mercato di partenza le più recenti tabelle VAM (Valori Agricoli Medi Agenzie delle Entrate Annualità 2024) riferiti alla zona di appartenenza degli immobili nonché alle colture presenti sui rispettivi fondi agricoli ovvero:

VAM DI RIFERIMENTO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria - I valori in € sono riferiti all'anno 2024 - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n. 6 del 24/01/2025 - (dati più recenti disponibili)

REGIONE AGRARIA N°: 9

COLLINA LITORANEA

Comuni di: ~~AFRICO (P), ARDORE, BENESTARE, BIANCO, BOVALINO, CARAFFA DEL BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, Omissis, PORTIGLIOLA, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ILARIO DELLO IONIO, SIDERNO~~

LOTTO 1

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO INSISTENTI SUL FOGLIO DI MAPPA N. 11

<u>TIPO DI COLTURA</u>	<u>VALORE AGRICOLO (EURO/Ha)</u>
· SEMINATIVO (F.11 P.lle 63-64-222-223 Porz. AB)	€ 7.400,00
· ULIVETO (F.11 P.la 223 Porz. AA)	€ 25.000,00
*	

LOTTO 2

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO INSISTENTI SUL FOGLIO DI MAPPA N. 19

<u>TIPO DI COLTURA</u>	<u>VALORE AGRICOLO (EURO/Ha)</u>
· ULIVETO (F.19 P.la 19 Porz. AA)	€ 25.000,00
· SEMINATIVO ARBORATO (F.19 P.la 19 Porz. AB)	€ 9.900,00
· PASCOLO ARBORATO (F.19 P.la 19 Porz. AC)	€ 3.900,00

In considerazione delle informazioni che il sottoscritto perito ha potuto acquisire, verranno determinate le superfici commerciali dei singoli lotti e si procederà all'individuazione del valore per metro quadro(per tipologia di coltura) e del valore complessivo(riferito al lotto anche in presenza di colture miste) e verranno esposti, con stima sintetica, gli eventuali adeguamenti e correzioni necessari, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta(laddove presenti) per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso ed eventuali vincoli, oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché eventuali spese condominiali insolute laddove presenti.

1) VALORE DI MERCATO LOTTO 1:

“TERRENI AGRICOLI (Seminativo, Uliveto) UBICATI NEL COMUNE DI CASIGNANA (RC) IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 PARTICELLE 63-64-222-223”

INTESTATARI ATTUALI IMMOBILI LOTTO 1

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 1

I beni pignorati ricadenti nel Lotto 1 sono terreni agricoli ubicati nella zona collinare litoranea del Comune di Casignana (RC) e gli stessi ricadono all'interno della Regione Agraria n°9 (Con riferimento alla tabelle VAM della Città Metropolitana di Reggio Calabria-Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n. 6 del 24/01/2025). Trattasi di fondi agricoli con la presenza delle colture di seguito riportate al Catasto Terreni con i seguenti dati identificativi:

Immobile a)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 63

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 33,96 (L. 65.760)

Reddito Agrario: Euro 10,61(L. 20.550)

Superficie ha are ca: 82 20

Immobile b)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 64

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 18,49

Reddito Agrario: Euro 7,40

Superficie ha are ca: 35 80



Immobile c)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 222

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 3

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 5,83

Reddito Agrario: Euro 3,64

Superficie ha are ca: 28 20

Immobile d)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 11 Particella 223

Porzione

AA

Dati di classamento

Qualità : ULIVETO

Classe: 2

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 3,07

Reddito Agrario: Euro 1,59

Superficie ha are ca: 04 40

Porzione

AB

Dati di classamento

Qualità : SEMINATIVO

Classe: 3

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 0,62

Reddito Agrario: Euro 0,39

Superficie ha are ca: 03 00



Determinazione del Valore di Mercato del Lotto I:

Valore di Mercato LOTTO I :

• Valore di Mercato di Partenza:

Per come già premesso, il valore di mercato di partenza per i beni pignorati vera' determinato considerando, oltre a considerare l'andamento del mercato immobiliare e le singolari caratteristiche del lotto individuato, le più recenti tabelle VAM (- *Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BURn. 6 del 24/01/2025 - (dati più recenti disponibili)* riferiti alla zona di appartenenza degli immobili nonché alle colture presenti sui rispettivi fondi agricoli ovvero:

REGIONE AGRARIA N°: 9

COLLINA LITORANEA

Comune di: CASIGNANA

Tipo Di Coltura / Valore Agricolo(€/Ha)-Annualità' 2024(Più Recente Disponibile)*

**(Si riportano di seguito solamente le colture presenti sui fondi agricoli del lotto individuato)*

<u>TIPO DI COLTURA</u>	<u>VALORE AGRICOLO (EURO/Ha)</u>
• SEMINATIVO (F.11 P.lle 63-64-222-223 Porz. AB)	€ 7.400,00
• ULIVETO (F.11 P.la 223 Porz. AA)	€ 25.000,00

Il Valore di mercato di partenza che verrà considerato per il “Lotto 1” è pari a :

$V_{MPL1-SEMINATIVO} = € 3.900,00/Ha$ (Seminativo)

$V_{MPL1-ULIVETO} = € 25.000,00/Ha$ (Uliveto)

• Superficie commerciale fondi agricoli Lotto 1 suddivisi per tipologia di coltura:

$V_{MPL1-SEMINATIVO} = 0,8220$ Ha (F.11 P.la 63 Seminativo) + $0,3580$ Ha(F.11 P.la 64 Seminativo)+ $0,2820$ Ha (F.11 P.la 222 Seminativo) + $0,0300$ Ha(F.11 P.la 223 Seminativo Porz AB) = $1,4920$ Ha (14.920,00 mq)

$V_{MPL1-ULIVETO} = 0,0440$ Ha(F.11 P.la 223 Seminativo Porz AA) = $0,0440$ Ha (440,00 mq)

Valore di mercato LOTTO I:

$V_{MPL1-SEMINATIVO} = 1,4920$ Ha* € 3.900,00/Ha = **€ 5.818,80 (Seminativo)**

$V_{MPL1-ULIVETO} = 0,0440$ Ha *€ 25.000,00/Ha = **€ 1.100,00(Uliveto)**

Il Valore di Mercato di partenza ottenuto per il Lotto 1 è pari ad: $V_{ML1} =$

€ 5.818,80 (Seminativo)+€ 1.100,00(Uliveto) = € 6.918,80 (diconsi euro seimilaanovecentodiciotto/80)

Tuttavia, a tale valore bisognerà sottrarre una riduzione al valore di mercato ottenuto(pari al 5%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

• Riduzione al valore di mercato ottenuto(pari al 5%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di Mercato finale per il Lotto 1 è pari ad:

$V_{MFL1} = € 6.918,80 - 5\% = € 6.918,80 - 345,94 =$

€ 6.572,86 (diconsi euro seimilaacinquecentosettantadue/86)

Il Valore di Mercato finale ottenuto per il Lotto 1 (Sup. totale 1,536 Ha / 15.360,00 mq)

è pari ad: $V_{MFL1} = € 6.572,86$ (diconsi euro seimilaacinquecentosettantadue/86)

2) VALORE DI MERCATO LOTTO 2:

“TERRENO AGRICOLO(Uliveto) UBICATO NEL COMUNE DI CASIGNANA (RC) IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 19 PARTICELLA 19)

INTESTATARIO ATTUALE IMMOBILI LOTTO 2

1.Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 2

I beni pignorati ricadenti nel Lotto 2 è un terreno agricolo ubicato nella zona collinare litoranea del Comune di Casignana (RC) e lo stesso ricade all'interno della Regione Agraria n°9 (Con riferimento alla tabelle VAM della Città Metropolitana di Reggio Calabria-Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n. 6 del 24/01/2025). Trattasi di fondi agricoli con la presenza delle colture di seguito riportate al Catasto Terreni con i seguenti dati identificativi:

Immobile e)

Dati identificativi

Comune di CASIGNANA (B966) (RC)

Foglio 19 Particella 19

Porzione

AA

Dati di classamento

Qualità : SEMIN ARBOR

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 5,37

Reddito Agrario: Euro 1,63

Superficie ha are ca: 06 30

Porzione

AB

Dati di classamento

Qualità :ULIVETO

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 48,53

Reddito Agrario: Euro 19,98

Superficie ha are ca: 55 27



Porzione

AC

Dati di classamento

Qualità :PASCOLO ARB

Classe: 1

Reddito

Reddito Dominicale: Euro 0,35

Reddito Agrario: Euro 0,14

Superficie ha are ca: 02 73

Determinazione del Valore di Mercato del Lotto 2:

Valore di Mercato LOTTO 2 :

· Valore di Mercato di Partenza:

Valore di Mercato LOTTO 2 :

· Valore di Mercato di Partenza:

Per come già premesso, il valore di mercato di partenza per i beni pignorati vera' determinato considerando, oltre a considerare l'andamento del mercato immobiliare e le singolari caratteristiche del lotto individuato, le più recenti tabelle VAM (- *Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BURn. 6 del 24/01/2025 - (dati più recenti disponibili)* riferiti alla zona di appartenenza degli immobili nonché alle colture presenti sui rispettivi fondi agricoli ovvero:

REGIONE AGRARIA N°: 9

COLLINA LITORANEA

Comune di: CASIGNANA

Tipo Di Coltura / Valore Agricolo(€/Ha)-Annualità' 2024(Più Recente Disponibile)*

****(Si riportano di seguito solamente le colture presenti sui fondi agricoli del lotto individuato)***

<u>TIPO DI COLTURA</u>	<u>VALORE AGRICOLO (EURO/Ha)</u>
· SEMINATIVO ARBORATO (F.11 P.lla 19 Porz. AA)	€ 9.900,00
· ULIVETO (F.11 P.lla 19 Porz. AB)	€ 25.000,00
· PASCOLO ARBORATO (F.11 P.lla 19 Porz. AC)	€3.900,00

Il Valore di mercato di partenza che verrà considerato per il “Lotto 2” è pari a :

$V_{MPL2-} = € 9.900,00 /Ha SEMINATIVO ARBORATO (F.11 P.lla 19 Porz. AA)$

$V_{MPL2-} = € 25.000,00 /Ha ULIVETO (F.11 P.lla 19 Porz. AB)$

$V_{MPL2-} = € 3.900,00/Ha PASCOLO ARBORATO (F.11 P.lla 19 Porz. AC)$



• Superficie commerciale fondi agricoli Lotto 2 suddivisi per tipologia di coltura:

$S_{\text{COMM-SEM_ARB}} = 0,063 \text{ Ha}(630,00 \text{ mq})$ SEMINATIVO ARBORATO (F.11 P.IIa 19 Porz. AA)

$S_{\text{COMM-ULIV}} = 0,5527 \text{ Ha}(5.527,00 \text{ mq})$ ULIVETO (F.11 P.IIa 19 Porz. AB)

$S_{\text{COMM-PASC_ARB}} = 0,0273 \text{ Ha}(273,00 \text{ mq})$ PASCOLO ARBORATO (F.11 P.IIa 19 Porz. AC)

Valore di mercato LOTTO 2:

$V_{\text{MPL2-SEM_ARB}} = 0,063 \text{ Ha} \times € 9.900,00 / = € 623,70$ (SEMINATIVO ARBORATO)

$V_{\text{MPL2-ULIV}} = 0,5527 \text{ Ha} \times € 25.000,00 = € 13.817,50$ (ULIVETO)

$V_{\text{MPL2-PASC_ARB}} = 0,0273 \text{ Ha} \times € 3.900,00 = € 106,47$ (PASCOLO ARBORATO)

Il Valore di Mercato di partenza ottenuto per il Lotto 2 è pari ad: $V_{\text{ML2}} =$

$€ 623,70 + € 13.817,50 + € 106,47 = € 14.457,67$ (diconsi euro quattordicimilaquattrocentocinquantesette/67)

Tuttavia, a tale valore bisognerà sottrarre una riduzione al valore di mercato ottenuto (pari al 5%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

• Riduzione al valore di mercato ottenuto (pari al 5%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di Mercato finale per il Lotto 2 è pari ad:

$V_{\text{MFL2}} = € 14.457,67 - 5\% = € 14.553,97 - € 727,39 = € 13.826,59$

Il Valore di Mercato finale ottenuto per il Lotto 2 (Sup. totale 2,1790 Ha/21.790,00 mq) è pari ad: $V_{\text{MFL2}} = € 13.826,59$ (diconsi euro tredicimilaottocentoventisei/59)

SINTESI VALORE DI MERCATO FINALE DEI LOTTI 1, 2

INTESTATARIO ATTUALE IMMOBILI LOTTO 1 E 2

1. Omissis Omissis Omissis nata a CASIGNANA (RC) il 02/08/1960 c.f. Omissis*

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

2. Omissis Omissis Omissis nato a CASIGNANA (RC) il 27/09/1955 c.f. c.f. Omissis*

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis Omissis

LOTTO 1:

“TERRENI AGRICOLI (Seminativo, Uliveto) UBICATI NEL COMUNE DI CASIGNANA (RC) IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 PARTICELLE 63-64-222-223”

Il Valore di Mercato finale ottenuto per il Lotto 1 (Sup. totale 1,536 Ha / 15.360,00 mq)

è pari ad: $V_{\text{MFL1}} = € 6.572,86$ (diconsi euro seimilaacinquecentosettantadue/86)

LOTTO 2:

“TERRENO AGRICOLO (Uliveto) UBICATO NEL COMUNE DI CASIGNANA (RC) IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 19 PARTICELLA 19)

Il Valore di Mercato finale ottenuto per il Lotto 2 (Sup. totale 2,1790 Ha/21.790,00 mq) è

pari ad: $V_{\text{MFL2}} = € 13.826,59$ (diconsi euro tredicimilaottocentoventisei/59)

*****La risultante della sommatoria del Valore di Mercato (V_{MLT}) dei Lotti 1-2 risulta essere pertanto pari a :**

$V_{MFL1} = € 6.572,86$ (diconsi euro seimilaacinquecentosettantadue/86) (Lotto 1)

$V_{MFL2} = € 13.826,59$ (diconsi euro tredicimilaottocentoventisei/59) (Lotto 2)

pertanto il Valore di Mercato aggiornato complessivo dei Lotti 1 e 2 risulta essere il seguente :

$V_{MLT1-2} = € 6.572,86 + € 13.826,59 = € 20.399,45$ (diconsi euro ventimilatrecentonovantanove/45)

• Allegato 6 - QUOTAZIONI VAM - (la più recente disponibile)

(Comune di Casignana -Zona Agricola n° 9 - Anno 2024 - Agenzia Entrate / Città Metropolitana di Reggio Calabria)

n) indichi se e quali beni si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Per quanto è stato possibile riscontrare nessuno dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, risulterebbero essere assoggettabili ad IVA.

Sicuro di aver svolto il presente incarico con la massima diligenza, precisione e professionalità, il sottoscritto CTU rimane comunque a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o approfondimento che si renderà necessario.

Omissis li 20.04.2026

l'Esperto Tecnico d'Ufficio

(Arch. Omissis Omissis)

