

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (CCI)

N°7/2023 R.G.N.

PRIMA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI

GIUDICE DELEGATO
DOTT. STEFANO CANTONE

A FAVORE

CONTRO

**MASSA DEI CREDITORI
DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE**



ELABORATO PERITALE C.T.U.

LEGENDA :

- Allegato 1 - Documentazione Fotografica;
- Allegato 2 - Documenti Catastali ed Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 3 - Documenti reperiti presso i pubblici uffici;
- Allegato 4 - Documenti reperiti presso i pubblici uffici: Agibilità;
- Allegato 5 - Documenti forniti dall'amministratore di Condominio.

C.T.U.

Ing. Sgroi Marco Aurelio

con studio in viale Aldo Moro N°54/B, 89129 Reggio Calabria

Pec: marcoaurelio.sgroi@ingpec.eu

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (CCI) n° 7/2023 R.G.N.

ELABORATO PERITALE C.T.U.

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in risposta al

Giudice Delegato Dott. Stefano Cantone -

| <i>Creditore</i> | <i>Debitore</i> |
|---|-------------------|
| Massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| | |

PREMESSA

Con ordinanza del 06/11/2023, il **Giudice Delegato, Dott. Stefano Cantone**, ha nominato il sottoscritto, Ing. Sgroi Marco Aurelio, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis, nella Liquidazione Giudiziale (CCI) n°7/2023 R.G.N., nei confronti di **[REDACTED]** ponendo i seguenti quesiti:

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

BENI GIUDIZIALI

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento, in danno di [REDACTED]
[REDACTED] eni, nel Comune di Reggio Calabria, così di seguito descritti:

- **Bene giudiziale 1:**

Posto adibito a parcheggio motociclo, sito alla VIA TAURIANA N. 5-7, posto al piano terra. Quota pari al 100%, del diritto reale di PROPRIETA', censito al N.C.E.U. sezione di Reggio Calabria, al foglio di mappa 126, Particella 880, sub. 6, categoria catastale C/6, zona 1, classe 4, consistenza pari a mq. 3, rendita € 12,24;

- **Bene giudiziale 2:**

Posto adibito a parcheggio, sito alla VIA TAURIANA N. 5-7, posto al piano S1. Quota pari al 100%, del diritto reale di PROPRIETA', censito al N.C.E.U. sezione di Reggio Calabria, al foglio di mappa 126, Particella 880, sub. 25, categoria catastale C/6, zona 1, classe 5, consistenza pari a mq. 3, rendita € 14,25;

- **Bene giudiziale 3:**

Posto adibito a parcheggio, sito alla VIA TAURIANA N. 5-7, posto al piano S1. Quota pari al 100%, del diritto reale di PROPRIETA', censito al N.C.E.U. sezione di Reggio Calabria, al foglio di mappa 126, Particella 880, sub. 26, categoria catastale C/6, zona 1, classe 5, consistenza pari a mq. 3, rendita € 14,25;

- **Bene giudiziale 4:**

Un appezzamento di terreno, sito in frazione Gallina di Reggio Calabria, località Ravagnese Superiore (RC), Titolarità per una quota pari al 100% del diritto di PROPRIETA', identificato al Nuovo Catasto dei Terreni di Reggio Calabria, sezione di Gallina, al foglio 14, particella 1804, di qualità Orto Irriguo, di classe 2, di superficie complessiva di mq.130, reddito dominicale pari ad Euro 3,02, reddito agrario pari ad Euro 1,51.

La Curatrice, Dr.ssa Caterina Cannizzaro, ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 197 CCI, alla trascrizione di copia della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, estratta dal fascicolo informatico, con attestazione di conformità all'originale, presso la competente Conservatoria dei RR.II..

RISPOSTE AI QUESITI

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

Risposta al quesito n.1

Il sottoscritto, esaminata la documentazione, ha verificato la sua completezza, di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., constatando l'assenza della seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Pertanto, l'esperto, ha provveduto ad estrapolare le risultanze catastali, quali planimetrie e visure catastali dei beni oggetto di pignoramento (*si veda Allegato 2*).

Sulla base dei documenti in atti si è potuta constatare la presenza di due ispezioni ipotecarie, descritte di seguito (*si veda Allegato 2*):

1. Un'ispezione ipotecaria del 10/10/2023, contenente la **NOTA DI TRASCRIZIONE n°16638/12360 del 22/08/2023**, nel Pubblico Registro Immobiliare, della sentenza n.11/2023, emessa dal Tribunale di Reggio Calabria, Prima Sezione Civile e Fallimentare in data 16/05/2023, e depositata in data 30/05/2023, con cui è stata aperta la liquidazione giudiziale della società "[REDACTED]", iscritta al Reg. Gen. 7/2023.

A Favore di: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED];

Contro: [REDACTED].

Relativamente ai beni, oggetto di liquidazione giudiziale, si constatano le seguenti quote di proprietà:

- *Relativamente all'unità negoziale n.1* Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.2* Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.3* Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.4* Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

per le seguenti 4 unità negoziali:

Bene giudiziale n.1:

Comune: H224 E - Reggio di Calabria (RC), Gallina;

Catasto: Terreni;

Foglio 14, Particella 1804, Subalterno -;

Natura: T – Terreno;

Consistenza: 1 are 30 centiare, 130 metri quadri;

Indirizzo: frazione Gallina, località Ravagnese Superiore;

Bene giudiziale n.2:

Comune: H224 - Reggio di Calabria (RC);

Catasto: Fabbricati;

Sezione urbana RC, Foglio 126, Particella 880, Subalterno 6;

Natura: C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;

Consistenza: 3 metri quadri;

Indirizzo: VIA TAURIANA N. 5-7, Piano T;

Bene giudiziale n.3:

Comune: H224 - Reggio di Calabria (RC);

Catasto: Fabbricati;

Sezione urbana RC, Foglio 126, Particella 880, Subalterno 25;

Natura: C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;

Consistenza: 3 metri quadri;

Indirizzo: VIA TAURIANA N. 5-7, Piano S1;

Bene giudiziale n.4:

Comune: H224 - Reggio di Calabria (RC);

Catasto: Fabbricati;

Sezione urbana RC, Foglio 126, Particella 880, Subalterno 26;

Natura: C6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;

Consistenza: 3 metri quadri;

Indirizzo: VIA TAURIANA N. 5-7, Piano S1;

2. Un'ispezione ipotecaria del 30/06/2023, contenente la **NOTA DI TRASCRIZIONE n°11446/7946 del 06/06/2011**, nella quale è riportato un **atto di permuta**, numero di registro particolare n°6029 del 14/09/2009, secondo cui, i coniugi [REDACTED] ed [REDACTED] e i coniugi [REDACTED], hanno ceduto, ad espresso titolo di permuta, alla società "[REDACTED]", alcuni cespiti di loro esclusiva proprietà, tra cui la **particella 1804**, indicata come **Bene giudiziale n.1**; con lo stesso atto, la società "[REDACTED]", ha ceduto, al medesimo titolo di permuta, ai coniugi [REDACTED] ed [REDACTED], ed ai coniugi [REDACTED] alcuni cespiti facenti parte di un costruendo complesso residenziale in frazione Gallina, località Ravagnese Superiore.

Lo scrivente non ha effettuato richiesta, all'Amministrazione competente, di fornitura dei Certificati di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori delle zone in cui insistono i beni, oggetto di pignoramento, poiché:

- per quanto riguarda i **parcheggi**, gli stessi, sono stati già oggetto di richiesta di C.D.U. e vincoli per la presentazione del progetto per la realizzazione del complesso immobiliare dove insistono i beni, oggetto di pignoramento; nella fattispecie, si riscontra quanto presente nel Permesso di Costruire n°32 del 07/02/2006, prat. n°413/05 (*si veda Allegato 3*), di cui si sono tratti i riferimenti di destinazione e vincoli (*si veda quanto riportato nel paragrafo 3 corrispondente, pag. 18, del presente Elaborato*);
- per quanto riguarda il **terreno**, oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al foglio 14, part. 1804, non è stata effettuata richiesta di C.D.U. e vincoli, in quanto, il pignoramento, perde la sua efficacia, perché, il suddetto bene, è stato oggetto di permuta per la realizzazione del complesso immobiliare (*si vedano Elaborati planimetrici, Allegato 2*) di cui al Permesso di Costruire n°42 del 25/03/2008, prat. n°536/05/A (*si veda Allegato 3*), quindi, risulterebbe inutile procedere alla disamina dello stesso.

QUESITO 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e*

millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Risposta al quesito n.2

DESCRIZIONE DEI BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Foto 1. Vista aerea della posizione dei beni, oggetto di pignoramento, indicati con il colore giallo

I beni, oggetto di pignoramento, insistono, rispettivamente, in due posizioni, della città di Reggio Calabria, distanti fra loro e, precisamente (*si veda Foto 1, Allegato 1*):

1. numero tre parcheggi per motocicli, identificati catastalmente al foglio 126, part. 880, subb. 6, 25 e 26, sez. RC, posti, rispettivamente, al piano terra il sub 6, ed al piano seminterrato i sub 25 e 26, che insistono in zona Sant'Anna, in via Tauriana di Reggio Calabria, n°5-7 (riportata, erroneamente, in Catasto Fabbricati, come via Taureana) e, precisamente, all'interno di un complesso immobiliare, denominato "Condominio Sant'Anna", caratterizzato da un corpo di fabbrica a quattro piani f.t., avente due unità immobiliari a piano (*si veda Foto 2, Allegato 1*);

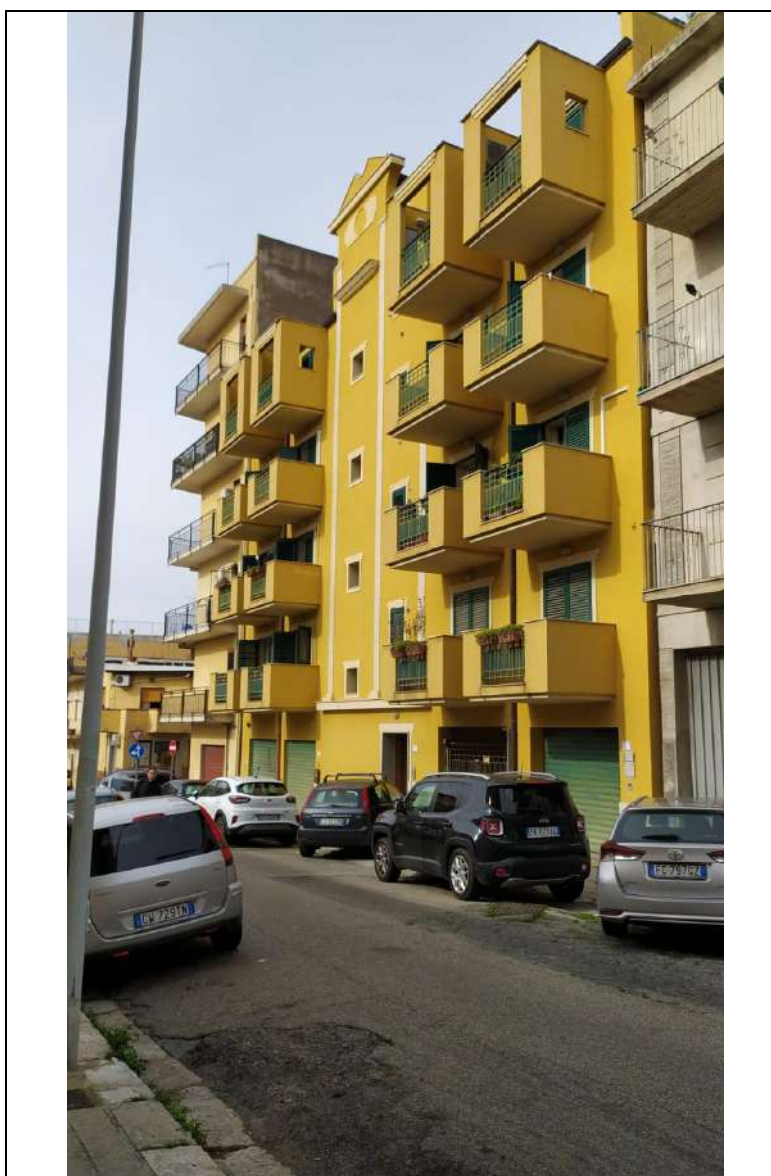


Foto 2. Vista del fabbricato dove, all'interno della corte, posta al piano terra, ed al piano seminterrato, sono presenti i parcheggi per motocicli, oggetto di pignoramento

2. un terreno, identificato catastalmente al foglio 14, part. 1804, che insiste in zona Ravagnese, in via Ravagnese Superiore di Reggio Calabria (*si veda Foto 3, Allegato 1*), come si può osservare dalla vista aerea, sopra riportata (*si veda Foto 1, nella parte bassa, Allegato 1*).



Foto 3. Vista del terreno, oggetto di pignoramento

Descrizione generale dei parcheggi, part. n°880, subb 6 (piano T), 25 e 26 (p. S1)

Di seguito, si è provveduto a fornire descrizione e caratteristiche dei parcheggi, oggetto di pignoramento.

I parcheggi sono serviti:

- al piano terra, da un accesso, mediante cancello con comando a distanza, posizionato in fregio alla via Tauriana (*si veda Foto 4, Allegato 1*):



Foto 4. Vista del cancello che consente l'accesso al parcheggio sito all'interno della corte del fabbricato, al piano terra

- al piano seminterrato, da un accesso mediante serranda con comando a distanza, posizionato in fregio alla via Tauriana (si veda Foto 5, Allegato 1):



Foto 5. Vista della serranda, con comando a distanza, che consente l'accesso al parcheggio, sito al piano seminterrato del fabbricato

- entrambi sono fruibili attraverso l'accesso pedonale, garantito dalla scala del fabbricato, a cui si accede da un portone in fregio alla via Tauriana (si veda Foto 6);

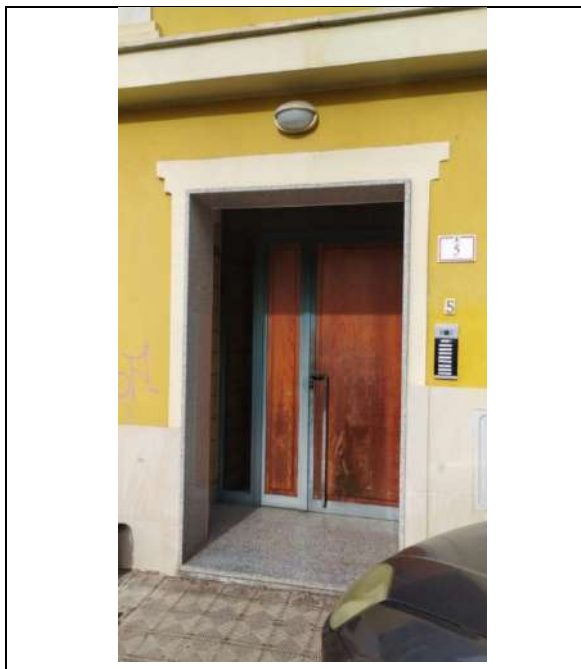


Foto 6. Vista del portone d'ingresso alla scala, che consente l'accesso pedonale ai parcheggi, posti, rispettivamente, al piano terra ed al seminterrato

Lo scrivente ha riscontrato che, i parcheggi, hanno le seguenti caratteristiche:

- ✓ al piano terra, il parcheggio, pur se non delimitato con apposite linee visibili, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica da esterno, ed ha una lunghezza pari a m 3,00 ed una larghezza pari a m 1,00 utile a garantire il parcheggio di un ciclomotore (si vedano Foto 7 e 8, Allegato 1);



Foto 7. Vista d'insieme del bene pignorato, dove, sul lato sinistro, è presente il parcheggio riservato al motociclo, identificato catastalmente alla part. n°880, sub 6, all'interno della corte del fabbricato



Foto 8. Particolare del parcheggio motociclo, oggetto di pignoramento, identificato catastalmente alla part. n°880, sub 6

- ✓ al piano seminterrato, i due parcheggi, pur se non delimitati con apposite linee visibili, hanno una pavimentazione di tipo industriale, in cemento liscio con interposti giunti di contrazione, ed hanno, entrambi, una lunghezza pari a m 3,00 ed una larghezza pari a m 1,00 utile a garantire il parcheggio di un ciclomotore per singolo posto (si vedano Foto 9 e 10, Allegato 1);



Descrizione generale del terreno, part. n°1804

Il terreno, oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un intorno edificato, assumendo le caratteristiche di "lotto intercluso", non avendo accessi diretti; lo stesso, è, attualmente, perimetrato mediante muretto con annessa recinzione metallica sui lati Nord-Est e Sud-Est, mentre, sui lati Nord-Ovest e Sud-Ovest, è confinante con una corte annessa ad un fabbricato, che, di fatto, ne conserva l'uso esclusivo (si vedano Foto 3, 11 e 12, Allegato 1).



Foto 11. Vista d'insieme del terreno, oggetto di pignoramento



Foto 12. Vista d'insieme del terreno, oggetto di pignoramento, dove si osserva la muratura che ne delimita il perimetro e l'utilizzo come corte annessa al fabbricato adiacente, insistente su particella diversa dal bene in questione, oggetto di pignoramento

Il terreno, di che trattasi, è, catastalmente, censito al catasto terreni al foglio 14, part. 1804. Dall'analisi documentale, esperita dal C.T.U., si è riscontrata una presente permuta, formalizzata mediante atto registrato al n°11446 r.g. e al n°7946 r.p. in data 06/06/2011, con la quale, la società "[REDACTED]", ha accettato ed acquistato, insieme ad altre particelle (si veda ispezione ipotecaria, Allegato 2) tale terreno con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù e diritti inerenti.

Quindi, alla luce di quanto appena evidenziato, e come constatato, mediante accesso agli atti, in data 15/02/2024, in virtù di tale coinvolgimento, a mezzo permuta, della part. 1804, oggetto di pignoramento, sorgeva il "Complesso Condominiale assentito con Permesso di

Costruire n°32 del 07/02/2006 prat. n°413/05 (si veda Allegato 3); pertanto, **il terreno, di che trattasi, è estromesso dal pignoramento, in quanto non materialmente vendibile;** tali considerazioni pervengono dall'utilizzo della superficie utile al realizzando progetto, che ne ha stabilito un'area adibita a verde, a servizio dello stesso condominio.

N.B.: IL SUDETTO BENE, CATASTALMENTE CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 14, PART. 1804, È STATO OGGETTO DI DESCRIZIONE PARZIALE E NON SI È PROVVEDUTO ALLA SUA STIMA PER LE CONSIDERAZIONI APPENA ESPRESSE; PERTANTO, SI È PROVVEDUTO ALLA DESCRIZIONE ED ALLA STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO 126, PART. 880, SUB 6, 25 E 26, COME DI SEGUITO RIPORTATO.

DATI CATASTALI DEI BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni, sottoposti a pignoramento, sono identificati al NCEU di Reggio Calabria come segue.

Si dà atto che, a seguito di ispezione, esperita in sede di sopralluogo del 17/01/2024, le planimetrie catastali dei beni sono risultate coincidere con quanto presente e riportato in catasto (banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria) (si veda Allegato 2).

I beni immobiliari, oggetto di pignoramento, risultano avere le seguenti caratteristiche catastali:

- **Part. n°880, sub 6 - 25 - 26, foglio n°126 comune RC (parcheggi motocicli)**

Il **parcheggio sub 6** è posto al piano terra e possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria “C/6”;
- Classe “4”;
- Consistenza “mq 3”;
- Rendita catastale “Euro 12,24”;

Il **parcheggio sub 25** è posto al piano seminterrato e possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria “C/6”;
- Classe “5”;
- Consistenza “mq 3”;
- Rendita catastale “Euro 14,25”;

Il **parcheggio sub 26** è posto al piano terra e possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria “C/6”;
- Classe “5”;
- Consistenza “mq 3”;
- Rendita catastale “Euro 14,25”.

I beni in visura (*si veda Allegato 2*), sono ubicati all’indirizzo: “*via Tauriana, n°5 - 7*”, rispettivamente il sub 6 al Piano T ed i subb. 25 e 26 al Piano S1, intestati a:

- [REDACTED] **Proprietà**
1/1.

Quanto descritto, è meglio riassunto nella seguente *Tabella 1*:

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | |
|---------------------|--------|------------|-----|------------------|--------|-------------|------------|
| SEZIONE URBANA | FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
| RC | 126 | 880 | 6 | C/6 | 4 | 3 MQ | EURO 12,24 |
| RC | 126 | 880 | 25 | C/6 | 5 | 3 MQ | EURO 14,25 |
| RC | 126 | 880 | 26 | C/6 | 5 | 3 MQ | EURO 14,25 |

INDIRIZZO: *Via Tauriana, n°5 - 7, sub 6 piano T; sub 25 e 26 piano S1*

Tabella n.1: Dati identificativi degli immobili pignorati

- **Part. n°1804, foglio n°14, Comune RC (terreno)**

Il **terreno**, oggetto di pignoramento, possiede i seguenti dati catastali:

- Qualità “Orto irriguo”;
- Classe “2”;
- Consistenza “mq 130”;
- Reddito dominicale “Euro 3,02”;
- Reddito agrario “Euro 1,51”;

Il bene in visura (*si veda Allegato 2*), è intestato a:

- [REDACTED] Proprietà
1/1.

Quanto descritto, è meglio riassunto nella seguente *Tabella 2*:

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | |
|---------------------|--------|------------|------------------|--------|------------|---|
| SEZIONE URBANA | FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | RENDITO |
| GNA | 14 | 1804 | ORTO IRRIGUO | 2 | 130 MQ | Dominicale EURO 3,02 Agrario EURO 1,51 |

Tabella n.2: Dati identificativi dell'immobile pignorato

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI I BENI

I **beni identificati ai subb 6, 25 e 26**, oggetto di pignoramento, sono caratterizzati da parcheggi riservati a posti per motocicli, e sono posti all'interno di un fabbricato sito in zona centrale, e, precisamente, ad Est della città di Reggio Calabria, in via Tauriana, n° 5-7, rispettivamente ai piani terra e seminterrato dello stesso.

Il **bene identificato al sub 1804**, oggetto di pignoramento, è caratterizzato da un terreno posto nella periferia a Sud della città di Reggio Calabria, in via Ravagnese Superiore, ed assume le caratteristiche di lotto intercluso.

Le zone, dove sono ubicati i beni, sopra indicati, sono serviti dai servizi principali primari, collocati nelle immediate vicinanze, quali:

- distribuzione di energia elettrica;
- distribuzione idrico-sanitaria;
- rete fognaria urbana;
- rete telefonica ed internet;
- viabilità stradale di tipo comunale e pubblica illuminazione.

I servizi di urbanizzazione secondari, quali negozi, alimentari, farmacie, scuole ecc., sono situati tutti in zona.

Di seguito, si riporta la vista aerea, tratta da Google Earth, dove, in giallo, sono stati indicati i beni appena descritti, oggetto di pignoramento.



Come meglio rappresentato nell'*Immagine 1*, i beni identificati ai subb 6, 25 e 26 (parcheggi per motocicli), in via Tauriana, risultano distare, in linea d'aria, circa:

- 3,0 Km dall'Aeroporto di Reggio Calabria;
- 1,6 Km dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 3,0 Km dal Porto di Reggio Calabria;
- 450 metri dal Centro storico della città di Reggio Calabria;
- 2,0 Km dal più vicino Centro Commerciale "Le Ninfee".

Come meglio rappresentato nell'*Immagine 1*, il bene identificato con la part. 1804 (terreno), risulta distare, in linea d'aria, circa:

- 500 metri dall'Aeroporto di Reggio Calabria;
- 2,6 Km dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;

- 10,0 Km dal Porto di Reggio Calabria;
- 6,5 metri dal Centro storico della città di Reggio Calabria;
- 2,0 Km dal Centro Commerciale "Le Ninfee".

QUESITO 3) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Risposta al quesito n.3

Per rispondere a tale punto, come già detto a pag.6 del Quesito n.1 (esclusione della verifica C.D.U. e vincoli per la part. 1804), si è provveduto, per i beni riferiti ai parcheggi, identificati catastalmente con la part. 880, subb 6, 25 e 26, alla verifica documentale di quanto contenuto all'interno del Permesso di Costruire n°32 del 07/02/2006, prat. n°413/05, del Complesso Condominiale dove insistono i suddetti beni. Ebbene, dalla verifica sulla loro destinazione d'uso e sui vincoli insistenti, ne consegue quanto di seguito riportato:

- per i suddetti immobili è prevista, dal vigente Piano Regolatore Generale, la ***Zona Territoriale Omogenea B di "completamento edilizio" normata dall'art. 19 dell'N.T.A. e che non insistono vincoli di cui al D. Lgs. 29/ ott. / 1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali, a norma dell'art. 1 della Legge 8/ott/1997 n.352.***

QUESITO 4) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Risposta al quesito n.4

Per rispondere a tale quesito, si è proceduto mediante la suddivisione in sottoparagrafi.

4.1. Verifica documentale presso i pubblici uffici

Per rispondere al quesito n°4, il C.T.U., non avendo riscontro della presenza di documenti in atti, non ha potuto constatare, nell'immediatezza, la presenza di un titolo abilitativo del fabbricato, dove insistono i beni riferiti ai parcheggi; quindi, ha verificato se il "Complesso Condominiale" avesse un amministratore. Ebbene, dalle ricerche esperite, ha constatato la presenza di un amministratore di condominio, nella persona dell'[REDACTED]; lo stesso, dimostrandosi collaborativo, ha fornito informazioni utili circa la presenza di un Permesso a costruire n°32/2006 (Pratica Edilizia n°413/2005); pertanto, sulla scorta di tale indicazione, lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Reggio Calabria, Ufficio Urbanistica, per richiedere l'accesso agli atti per la visione dei documenti utili all'indagine, ed estrarre copie degli stessi, al fine di verificare la legittimità urbanistica del bene, oggetto di pignoramento (*si vedano Allegati 3 e 4*).

Quindi, in data 24/01/2024, è stata presentata la sopra indicata richiesta; successivamente, lo scrivente, si è recato, in data 15/02/2024, presso l'Ufficio Urbanistica di R.C. per eseguire la visione documentale, ed ha estratto copie fotografiche di tali documenti (*si vedano Allegati 3 e 4*).

Dalla verifica documentale, è emerso che, in data 28/11/2006, è stata inoltrata pratica di **DIA** (Denuncia di Inizio Attività) **n°413/05/A**, ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n°380, **con la quale sono stati chiesti Lavori di Variante al permesso di costruire n°32/2006**. Nella fattispecie, dalla lettura della relazione, a corredo di detta pratica, è emersa la richiesta di modifiche che non incidessero sui parametri urbanistici, sulle volumetrie e destinazioni d'uso assentite, di cui, di seguito, sono state estratte copie (*si vedano Allegati 3 e 4*), e precisamente:

- Permesso di Costruire n°32/2006 (Pratica Edilizia n°413/2005);
- Relazione tecnica della variante al permesso n°32/2006/A;
- Elaborati grafici del progetto assentito e della proposta di variante al progetto assentito.

Quindi, si è proceduto alla verifica documentale per constatare se tale richiesta, di apportare modifiche, mediante i suddetti lavori, in variante al progetto n°32/2006, siano state regolarmente assentite, riscontrando che, per l'evasione del relativo Parere, è stata inviata alla committenza una "richiesta documentale", ad integrazione; ebbene, tale integrazione non è stata prodotta dalla committenza, **trovandosi la pratica, attualmente, sospesa**; nella fatti-

specie, si chiedeva l'inoltro del collaudo finale dell'opera, di cui al permesso di costruire n°32/2006.

Di seguito si forniscono i risultati dell'indagine documentale (*si veda Allegato 3*).

4.2. Conformità alla concessione edilizia

Dall'esame dei documenti presenti, a seguito di accesso agli atti, si è evinta la presenza dell'originaria **Concessione edilizia n°32/2006**, e della variante richiesta con **DIA n°413/05/A**, constatando che sono stati rilasciati i seguenti pareri:

- Parere Favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento in data 23/11/2005;
- Parere Favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 19/11/2006;
- Attestazione di avvenuto deposito del progetto presso il Servizio di Edilizia Asimmetrica di Reggio Calabria n°0502852 del 30/12/2005, prot. 3393;
- Parere Favorevole espresso in data 31/01/2006 dal Comitato Vincoli Aeroportuali.

Dall'analisi dei documenti, ne deriva che, le opere realizzate, risultano essere conformi al progetto approvato con *Concessione edilizia n°32/2006 e successiva Variante presentata con DIA n°413/05/A*.

Tale ultima pratica di variante è stata presentata per alcune modifiche riguardanti l'accesso carraio al piano terra, la trasformazione di un locale tecnico a locale garage, e modifiche, non strutturali, alla facciata principale; nella medesima richiesta, sono state apportate modifiche (pur rilevando che non è stata riportata alcuna descrizione nella relazione tecnica a corredo della Dia n°413/05/A) riguardanti la segnalazione di parcheggi motocicli, uno al piano terra, ed altri due al piano seminterato. Successivamente a tale richiesta di variante, è stata presentata variazione catastale riportante i su menzionati parcheggi.

4.3. Conformità alla concessione edilizia: presenza di agibilità

Dalla verifica documentale, esperita presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, si è riscontrata la presenza di una richiesta di agibilità n°269 del 24/11/2006, prot. n°12476 (*si veda Allegato 4*) estesa a tutto il fabbricato, dove risultano essere compresi i parcheggi, identificati catastalmente ai subb. 6 (al piano T), 25 e 26 (entrambi al piano S1), oggetto di

pignoramento; ebbene, tale pratica è risultata essere in stato di lavorazione, ovvero sospesa.

Il motivo di tale situazione, è stato verificato, è l'assenza di un'integrazione richiesta per l'evasione di tale agibilità; infatti, venivano richiesti i seguenti documenti:

1. Denuncia di accatastamento e relative planimetrie catastali;
2. Certificato di Collaudo Statico o idoneità statica, con visto di avvenuto deposito al Genio Civile;
3. Certificato del competente ufficio tecnico della Regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
4. Certificato di Collaudo autoclave-ascensore e/o montacarichi e copia della licenza di esercizio;
5. Relazione finale relativa al superamento delle prescrizioni contenute nell'atto concessorio.

Pertanto, ritenendo indispensabile il documento n°2, che risultava non presente, tra gli atti del Comune di Reggio Calabria, cioè il Certificato di Collaudo Statico, per evitare lungaggini, inoltrando richiesta al settore Ex Genio Civile di Reggio Calabria, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire richiesta documentale direttamente all'amministratore di condominio, nella figura dell' [REDACTED] il quale ha fornito i suddetti documenti (*si veda Allegato 5*), riguardo il Certificato di Collaudo, di cui, di seguito, si riportano gli estremi:

- Collaudo Statico delle strutture, vidimato dal Settore Tecnico Regione Calabria Ex Genio Civile, prat. n° 2852/05 prot. n°1717, in data 10/11/2006.

Alla luce di quanto finora descritto, considerando che tutti i documenti richiesti sono stati integrati, come attualmente presenti all'interno della pratica visionata (si vedano Allegati 3 e 4), tranne il certificato di Collaudo Statico (descritto al punto 4.3) si dà atto della necessità di dovere integrare quest'ultimo, in risposta alla richiesta avanzata dal Comune di Reggio Calabria, per perfezionare l'evasione dell'agibilità n°269/06, di che trattasi, attualmente sospesa, contenente, per l'appunto, i beni oggetto di pignoramento, al fine di poterne consentire la vendita.

QUESITO 5) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Risposta al quesito n.5

In sede di sopralluogo, lo scrivente, ha appreso che, il fabbricato, è stato costituito in condominio, denominato "Condominio Sant'Anna", e che, il suo amministratore, risulta essere [REDACTED]; pertanto, dopo avere interloquito con lo stesso per le vie brevi, si è provveduto ad inoltrare PEC, inviata in data 19/01/2024, per la richiesta di documentazione utile alla redazione dell'E.P., richiedendo l'eventuale situazione debitoria dell'esecutato per i beni oggetto di pignoramento, ed altri documenti. Ebbene, con PEC del 23/01/2024, l'amministratore del Condominio rispondeva che:

- *"Le spese condominiali, relative al sub 6, sono state sostenute, negli anni, dal condomino [REDACTED] in accordo bonario con la ditta esecutrice; mentre, per gli altri 2 sub, non sono state ravvisate spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto, i due subb, 25 e 26, sono sempre stati considerati nella maggiore consistenza dell'area di manovra, in accordo con l'impresa esecutrice";*
- *"Non vi sono spese straordinarie già deliberate";*
- *"Non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia";*
- *"Il Condominio non è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari".*

QUESITO 6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; procedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.*

Risposta al quesito n.6

All'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, come anche descritto nella risposta al *Quesito n.2*, allo stato dei luoghi, il bene pignorato è rappresentato da numero tre parcheggi destinati a motocicli insistenti in un fabbricato, posti due al piano seminterrato ed uno al piano terra; pertanto, **si dà atto che vi è la possibilità della vendita dei beni in numero 3 (TRE) LOTTI.**

QUESITO 7) accerti se l'immobile è libero o occupato.

Risposta al quesito n.7

Dall'esperito sopralluogo del 17/01/2024 è emerso che, i parcheggi ai subb 6, 25 e 26, risultano, attualmente, essere liberi ed inutilizzati.

QUESITO 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Risposta al quesito n.8

Non vi è la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 9) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Risposta al quesito n.9

CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per determinare il probabile valore dei beni, oggetto della presente stima, ci si è basati su alcune indagini di mercato.

Il prezzo di richiesta non deve intendersi come un valore certo, ma, esclusivamente, come mera aspettativa dei proprietari, e, quindi, suscettibile di variazioni.

A tal uopo, sono state effettuate indagini di mercato presso agenzie immobiliari, siti Internet dedicati (immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, ecc.), nonché consultati i valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). Quest'ultimo, seppur fornisca indicazioni di larga massima, che non possono tener conto

della specificità dei singoli immobili, costituisce pur sempre un valido strumento per dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione.

Il sottoscritto, pertanto, per poter effettuare una stima più precisa, ha tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, quali: grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, tipologia costruttiva e materiali, esposizione prevalente, dimensione dei vani, collegamento viario, ubicazione nel tessuto urbano, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, attrezzature collettive ed esercizi commerciali facilmente raggiungibili.

Quindi, a discrezione dello scrivente, sono stati applicati, alla valutazione media scelta, scaturita dall'indagine di mercato, dei coefficienti correttivi, esplicitati in seguito nella valutazione della stima.

STIMA DEGLI IMMOBILI

1) CALCOLO CONSISTENZA

Prima di eseguire la valutazione sugli immobili, è stato necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale degli stessi.

Il sottoscritto ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare, secondo la norma *UNI EN 15733/2011*.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme, largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Quindi, per i beni oggetto di pignoramento, si ha quanto riportato in forma tabellare:

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) | | | |
|---|---------|----------------------|--|
| Posto motociclo: - Piano T (Part. n°880, sub 6) | | Parametro (%) | Superficie commerciale (mq) |
| Superficie coperta calpestabile | Mq 3,00 | 100 | 3,00 |
| Totale Superficie Commerciale | | | mq 3,00 |

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) | | | |
|--|---------|----------------------|--|
| Posto motociclo: - Piano S1 (Part. n°880, sub 25) | | Parametro (%) | Superficie commerciale (mq) |
| Superficie coperta calpestabile | Mq 3,00 | 100 | 3,00 |
| Totale Superficie Commerciale | | | mq 3,00 |

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) | | | |
|--|---------|----------------------|--|
| Posto motociclo: - Piano S1 (Part. n°880, sub 26) | | Parametro (%) | Superficie commerciale (mq) |
| Superficie coperta calpestabile | Mq 3,00 | 100 | 3,00 |
| Totale Superficie Commerciale | | | mq 3,00 |

Pertanto, si è provveduto a tenere conto della Superficie Commerciale Vendibile per singolo posto motociclo, come sopra calcolata, pari a:

SCV sub 6 = mq 3,00

SCV sub 25 = mq 3,00

SCV sub 26 = mq 3,00

2) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO e VALORE DI LOCAZIONE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), individua la zona, in cui sono situati gli immobili, oggetto di stima, nella zona "Centrale B1". Le più recenti quotazioni immobiliari, riferite al 1° semestre 2023, per le diverse tipologie edilizie indicate dall' O.M.I., sono le seguenti:

3) VALORE DI MERCATO

Dunque, dopo aver espletato le indagini di mercato, presso le agenzie immobiliari, e valutato i riferimenti forniti dai siti Internet, dedicati al mercato immobiliare (immobiliare.it, il Borsino immobiliare ecc.), chi scrive ritiene che, il valore medio di mercato più approssimativo [**Vm**], per gli immobili da stimare, può essere fissato in:

➤ [**Vm**] = 670,50 €/mq per i parcheggi motocicli (Valore Medio tra i 2 valori medi);

Inoltre, tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (stato conservazione, tipologia costruttiva, zona, ecc.), il sottoscritto, ha calcolato un valore di mercato ponderato per mezzo di un coefficiente correttivo totale [**K**], pari a:

➤ [**K**] = 1,01 (per i garages ai subb 6 - 25 - 26),

calcolato come media delle singole caratteristiche dell'immobile, descritte nella tabella seguente:

| DESCRIZIONE | VALUTAZIONE | COEFFICIENTI CORRETTIVI |
|---|------------------------|-------------------------|
| ACCESSIBILITA' | Normale | 1 |
| ESPOSIZIONE | Normale | 1 |
| AFFACCIO | Normale | 1 |
| LUMINOSITA' | Normale | 1 |
| VETUSTA' | Normale | 1 |
| FINITURA | Normale | 1 |
| MANUTENZIONE IMMOBILE | Buona | 1,03 |
| MANUTENZIONE STABILE | Buona | 1,03 |
| STABILE - PARTI COMUNI | Buono | 1,03 |
| PARCHEGGIO | Buono | 1,03 |
| TRASPORTI | Nella media della zona | 1 |
| TRAFFICO | Nella media della zona | 1 |
| ZONA | Nella media della zona | 1 |
| GARAGE (SUB 6 - 25 - 26) - COEFFICIENTE TOTALE [K] | | 1,01 |

Tabella n. 6 : Coefficienti correttivi di stima

Effettuando il prodotto fra il Valore Medio di mercato [**Vm**] ed il Coefficiente Correttivo [**K**], si è ottenuto un valore di mercato opportunamente ponderato dell'immobile, pari a

677,20 [€/mq],

schematizzato nella tabella seguente:

| | TIPOLOGIA EDILIZIA | VALORE MEDIO DI MERCATO [€/mq] | COEFF. CORRETTIVO | VALORE DI MERCATO PONDERATO [€/mq] |
|-----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| IMMOBILE | POSTO SCOPERTO | 670,50 | 1,01 | 677,20 |

Tabella n. 7: Valore di mercato ponderato di ciascun bene giudiziale

**4) VALORE DI MERCATO DEI BENI (PARCHEGGI MOTOCICLI SUB 6 - 25 - 26),
OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA LUCE DELLA STIMA C.T.U.**

Si è proceduto, di seguito, a fornire il probabile valore dei beni, ottenuto moltiplicando la *Superficie Commerciale [m²]* con il *Valore Medio di mercato ponderato [€/m²]*;

➤ **PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

per i sub 6 - 25 - 26 (cadauno): **3 mq x 677,20 €/mq = € 2.000,00 (arr.)**

| IMMOBILE | SUPERFICIE COMMERCIALE [mq] | VALORE MEDIO DI MERCATO PONDERATO [€/mq] | PROBABILE VALORE IMMOBILE [€] |
|------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------|
| Posto motociclo Sub 6 | 3 | 677,20 | 2.000,00 |
| Posto motociclo Sub 25 | 3 | 677,20 | 2.000,00 |
| Posto motociclo Sub 26 | 3 | 677,20 | 2.000,00 |

Tabella n. 8: Valore degli immobili, oggetto di pignoramento

CONCLUSIONI:

STIMA DEL C.T.U. DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Dopo aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.E., ed espletato tutte le indagini e le operazioni necessarie ai fini della vendita, il C.T.U. ha stimato il probabile valore di mercato degli immobili procedendo al confronto con i dati emersi dalle rispettive compravendite secondo l'OMI (***OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE***) ed il **Borsino Immobiliare**, valutando, per la stima, il loro valore medio, giungendo, infine, **alla stima del probabile valore di mercato degli immobili, oggetto di pignoramento, che sono stati considerati, nella stima, in 3 (TRE) LOTTI** per i beni identificati catastalmente al foglio 126, sezione RC, part. n°880, sub 6 (posto motociclo al piano terra), sub 25 (posto motociclo al piano seminterrato) e sub 26 (posto motociclo al piano seminterrato), per un valore pari a:

€ 2.000 per il sub 6,

€ 2.000 per il sub 25,

€ 2.000 per il sub 26.

Per quanto concerne **il bene, identificato catastalmente al foglio 14, sezione GNA, part. n°1804, per le considerazioni espresse nel paragrafo corrispondente, non è stato oggetto di stima in quanto, lo stesso, risulta non vendibile.**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Alla presente seguono n°5 Allegati, a corredo dell'Elaborato Peritale:

- **Allegato 1 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 2 - Documenti Catastali ed Ispezioni Ipotecarie;**
- **Allegato 3 - Documenti reperiti presso i pubblici uffici;**
- **Allegato 4 - Documenti reperiti presso i pubblici uffici: Agibilità;**
- **Allegato 5 - Documenti forniti dall'amministratore di Condominio.**

Reggio Calabria, li 28/02/2024

Il C.T.U.

Ing. Marco Aurelio Sgroi