



**Tribunale Ordinario di Reggio Calabria**

**Tipo di procedimento:** Esecuzione Immobiliare

**Procedura Esecutiva Immobiliare:** 53/2023

**Giudice:** Dott. Cantone Stefano

**Parti in causa:**



*C.T.U.:*

***Dott. Ing. Gianluca Latella***

***E-mail: gianlucalatella@hotmail.it Pec: gianluca.latella@ingpec.eu***

***Cell.: +39 340.7931535 P. IVA: 03061440800***

***Num. di Iscrizione all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Calabria: 764/19 - Sez. Ingegneri Civili***

## RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

### Sommario

<b>1. Premessa .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Operazioni peritali.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Risposta ai quesiti .....</b>	<b>10</b>
3.1 Quesito n.1: <i>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"; .....</i>	10
3.2 Quesito n.2: <i>"descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;.....</i>	12
<i>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"; .....</i>	12
3.3 Quesito n.3: <i>"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato";.....</i>	19
3.4 Quesito n.4: <i>"proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate";.....</i>	20
3.5 Quesito n.5: <i>"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";.....</i>	21

- 3.6 Quesito n.6: "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"; ..... 23
- 3.7 Quesito n.7: "verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"; ..... 26
- 3.8 Quesito n.8: "specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"; ..... 27
- 3.9 Quesito n.9: "dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"; ..... 28
- 3.10 Quesito n.10: " dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078"; ..... 34
- 3.11 Quesito n.11: "accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene"; ..... 35
- 3.12 Quesito n.12: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale" ..... 36
- 3.13 Quesito n.13: "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"; ..... 37

3.14 Quesito n.14: “determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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”; ..... 38

3.15 Quesito n.15: “Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ. ... 47

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: ..... 47

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato; ..... 47

in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)”. ..... 47

**4. Allegati ..... 48**

**Riferimenti..... 49**

## 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Latella Gianluca nato a Reggio di Calabria (RC) il 01/10/1990, C.F. LTLGLC90R01H224N, P. IVA 03061440800, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A 3460 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di R.C. alla Sezione Ingegneri con il n. 764/19, PEC: gianluca.latella@ingpec.eu, E-mail: gianlucalatella@hotmail.it, cellulare 340.7931535, è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **02/04/2024** (in sostituzione del Dott. Fabrizio Crea), prestando giuramento in modalità telematica in data **04/04/2024** ([cfr. Allegati nn. 1-2](#)), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

- **Creditore procedente:**
  
- **Debitore esecutato:**

Il bene oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposto alla valutazione dello scrivente consulente, consiste in:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Bovetto, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione GNA, Foglio di mappa n. 26, Particella n. 576, Subalterno n. 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 920 mq,**

per come si evince dall'atto di pignoramento immobiliare depositato in atti.

L'attività dello scrivente consulente è stata finalizzata a fornire al G.E. delle valutazioni in quei campi dello scibile, in cui egli ritenga opportuno integrare le sue cognizioni. Nello specifico si è proceduto ad effettuare:

- raccolta documentale e descrizione di tutte le rilevanze utili alla valutazione economica del bene immobile;
- predisposizione di un rapporto di valutazione immobiliare con formulazione conclusiva di un giudizio di stima, preparatorio alla vendita forzata del bene.

Per l'ottemperanza delle attività sopra descritte, e per fornire adeguate e dettagliate risposte ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente consulente ha ritenuto di dover proseguire il proprio operato seguendo un preciso schema procedurale, riepilogato sinteticamente di seguito:

- Il tecnico ha verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c. ed ha ricostruito le vicende che hanno condotto alla Procedura Esecutiva in oggetto:
  - ✓ in data **13/04/2023**  
SRL", per la complessiva somma di **148.933,93 €**, oltre gli interessi dalla data di notifica al soddisfo, nonché le spese successive occorrente compresa la tassa di registrazione fino all'integrale soddisfo;
  - ✓ in data **08/07/2023** Parte creditrice provvedeva a sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, l'immobile di seguito descritto: unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Bovetto, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione GNA, Foglio di mappa n. 26, Particella n. 576, Subalterno n. 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 920 mq, proprietà 1/1;
  - ✓ in data **20/07/2023**, il suddetto pignoramento veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria (Registro generale n. 14584, Registro particolare n. 10621).
- In data **03/04/2024**, il C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi Catastali, utilizzando il Sistema Informatico SISTER, per l'acquisizione della documentazione catastale aggiornata, consistente in:
  - ✓ Estratto di mappa Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576 ([cfr. Allegato n. 3](#));
  - ✓ Elenco Immobili Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576 ([cfr. Allegato n. 4](#));
  - ✓ Elaborato Planimetrico Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576 ([cfr. Allegato n. 5](#));
  - ✓ Visura Catasto Terreni Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576 ([cfr. Allegato n. 6](#));
  - ✓ Visura Catasto Fabbricati Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576, Subalterno 2 - OGGETTO DI PIGNORAMENTO ([cfr. Allegato n. 7](#));
  - ✓ Planimetria catastale Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576, Subalterno 2 - OGGETTO DI PIGNORAMENTO ([cfr. Allegato n. 8](#));
  - ✓ Visura Catasto Fabbricati Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576, Subalterno 1 – UNITA' ADIACENTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ([cfr. Allegato n. 9](#));

- ✓ Planimetria catastale Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576, Subalterno 1 - UNITA' ADIACENTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ([cfr. Allegato n. 10](#));
- ✓ Visura Catasto Fabbricati Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576 - U.I.U. SOPPRESSA E NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ([cfr. Allegato n. 11](#));
- ✓ Planimetria catastale Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576 - U.I.U. SOPPRESSA E NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ([cfr. Allegato n. 12](#));
- In data **11/04/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; in data **06/05/2024**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta. A seguito dell'esito del suddetto accesso agli atti, in data **08/05/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione strutturale riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; in data **10/05/2024** e **15/05/2024**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta. L'intera documentazione edilizia/strutturale reperita mediante i sopracitati accessi agli atti si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 13](#)).
- In data **11/04/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **02/05/2024** (prot. 02/05/2024.0111688.U.) - [cfr. Allegato n. 14](#).
- In data **15/04/2024**, lo scrivente consulente ha eseguito l'accesso al bene oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Dott. Campiglia Andrea: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 15](#)). Si allega alla presente relazione, la documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data **15/04/2024** ([cfr. Allegato n. 16](#)) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le dimensioni dell'immobile ed il punto di scatto delle sopracitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([cfr. Allegati nn. 17-18](#)).
- In data **20/04/2024**, il tecnico scrivente ha proceduto al recupero degli atti di provenienza del bene oggetto di pignoramento, presentando formale richiesta presso l'Archivio Notarile

di Reggio Calabria; in data **29/04/2024**, lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 19](#)).

- In data **01/05/2024**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, di un'ispezione ipotecaria aggiornata, relativa al bene oggetto di pignoramento, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 20](#)), unitamente alle relative note di iscrizione/trascrizione/annotazione ([cfr. Allegati nn. 21-22-23-24](#)).
- Il C.T.U. ha quindi eseguito un esame della documentazione raccolta ed un ulteriore raffronto con i dati rilevati effettivamente sul bene, in seguito al sopralluogo, ed ha provveduto alla stesura della relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima del bene oggetto di pignoramento.

Pur essendo presente agli atti la relazione tecnica del precedente C.T.U. (il G.E., in fase di nomina, aveva autorizzato il nuovo consulente ad avvalersi anche di tale documentazione), lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare i sopracitati recuperi documentali, in quanto non ha reputato perfettamente completi ed esaustivi i documenti depositati agli atti.

## **2. Operazioni peritali**

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è stato eseguito il giorno **15/04/2024 alle ore 16;00**, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Dott. Andrea Campiglia.

Il tecnico scrivente ha preso visione dei luoghi, effettuando rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si allega il verbale redatto dal Custode Giudiziario ([cfr. Allegato n. 15](#)).

### 3. Risposta ai quesiti

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

Lo scrivente consulente ha verificato che all'interno del fascicolo fosse presente la documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c., riscontrando la presenza della Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Stefano Poeta, datata 24/07/2023.

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'immobile, secondo quanto desunto dalla documentazione presente agli atti:

- **Sequestro conservativo** trascritto a Reggio Calabria il 18/12/2012 al n. 18952 R.P. in favore  
  
in Reggio Calabria, giusto atto giudiziario del Tribunale di Reggio Calabria di data 23/11/2012, Rep. 2820;
- **Verbale pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Reggio Calabria, in data 08/07/2023, Rep. n. 1332, trascritto presso la Conservatoria dei R.I. di Reggio Calabria il

Il C.T.U., ha esaminato inoltre le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria; è stata quindi

eseguita n.1 ispezione ipotecaria (n. **T45394 del 01/05/2024**), autonomamente prelevata dal C.T.U. mediante il Sistema Informatico SISTER, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 20](#)), da cui sono emerse le trascrizioni ed iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 03/12/2008 - Registro Particolare 2813 Registro Generale 23814 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 491 del 27/03/2008 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LODO ARBITRALE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1990 del 04/11/2014 (**CANCELLAZIONE TOTALE**) - ([cfr. Allegato n. 21](#));
- ISCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 124 Registro Generale 1216 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1996/2008 del 14/11/2008 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LODO ARBITRALE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 335 del 16/03/2015 (**CANCELLAZIONE TOTALE**) - ([cfr. Allegato n. 22](#));
- TRASCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 18952 Registro Generale 23742 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2820 del 23/11/2012 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 755 del 03/05/2019 (**RESTRIZIONE DI BENI**) - ([cfr. Allegati nn. 23-24](#));
- TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 10621 Registro Generale 14594 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 1332 del 08/07/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Lo scrivente consulente, ai fini della corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento, ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale aggiornato del Foglio n.26 (Sezione GNA) del Comune di Reggio di Calabria. Sullo stesso estratto di mappa ([cfr. Allegato n. 3](#)), sono facilmente identificabili i confini catastali della Particella di appartenenza dell'unità oggetto di pignoramento, che verranno analizzati dettagliatamente in risposta al secondo quesito.

Relativamente alla richiesta, posta dal G.E., di acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **02/05/2024** (prot. 02/05/2024.0111688.U.) - [cfr. Allegato n. 14](#).

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

Il bene oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposto alla valutazione dello scrivente consulente, consiste in:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Bovetto, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione GNA, Foglio di mappa n. 26, Particella n. 576, Subalterno n. 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 920 mq,**

per come si evince dall’atto di pignoramento immobiliare depositato in atti.

Ai fini di una corretta individuazione territoriale dell’immobile oggetto di pignoramento, si riportano:

- due viste aeree (una di inquadramento generale ed una di dettaglio), tratte da software di navigazione del globo terrestre, liberamente consultabili (Google Earth e Google Maps);
- uno stralcio dell’estratto di mappa catastale (si allega alla presente relazione l’estratto di mappa completo - [cfr. Allegato n. 3](#)).

Sulle suddette immagini, viene indicato, mediante polilinea di colore rosso, il bene oggetto di pignoramento.

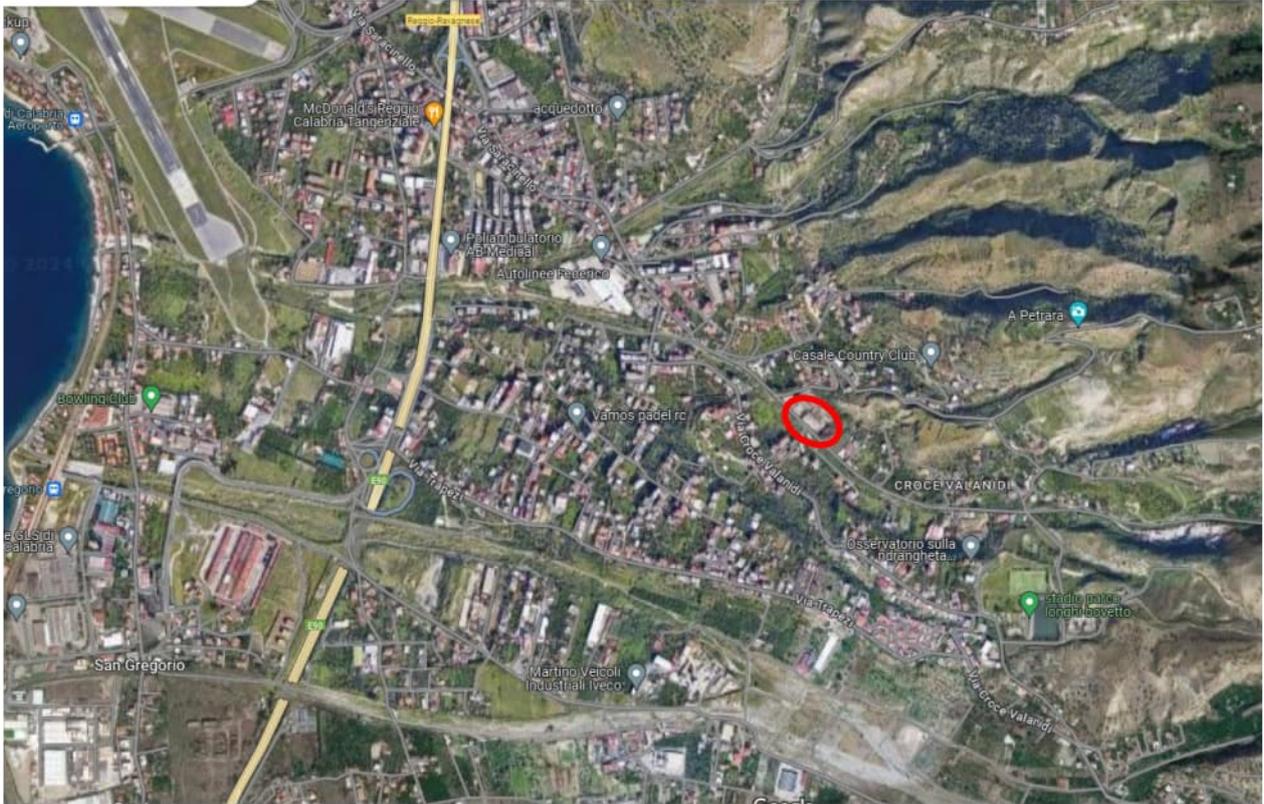


Figura 1: Vista aerea di inquadramento

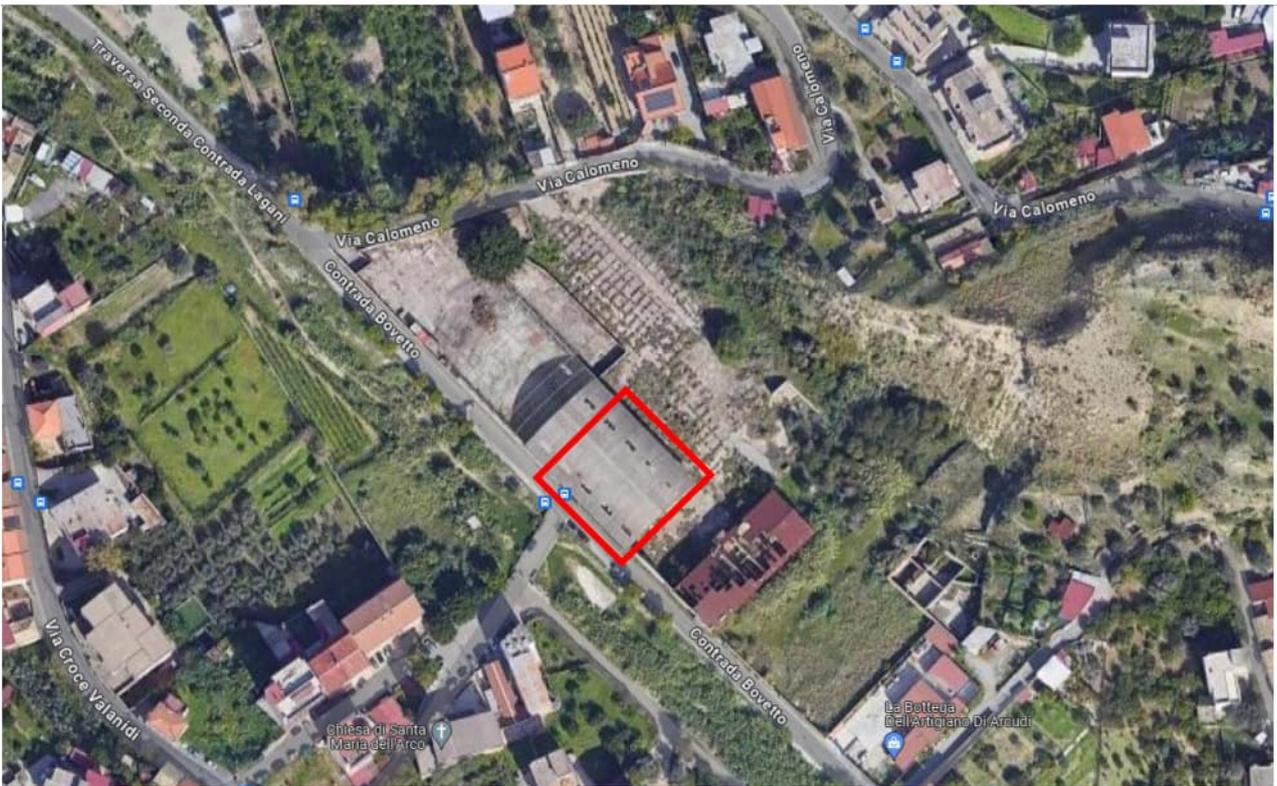
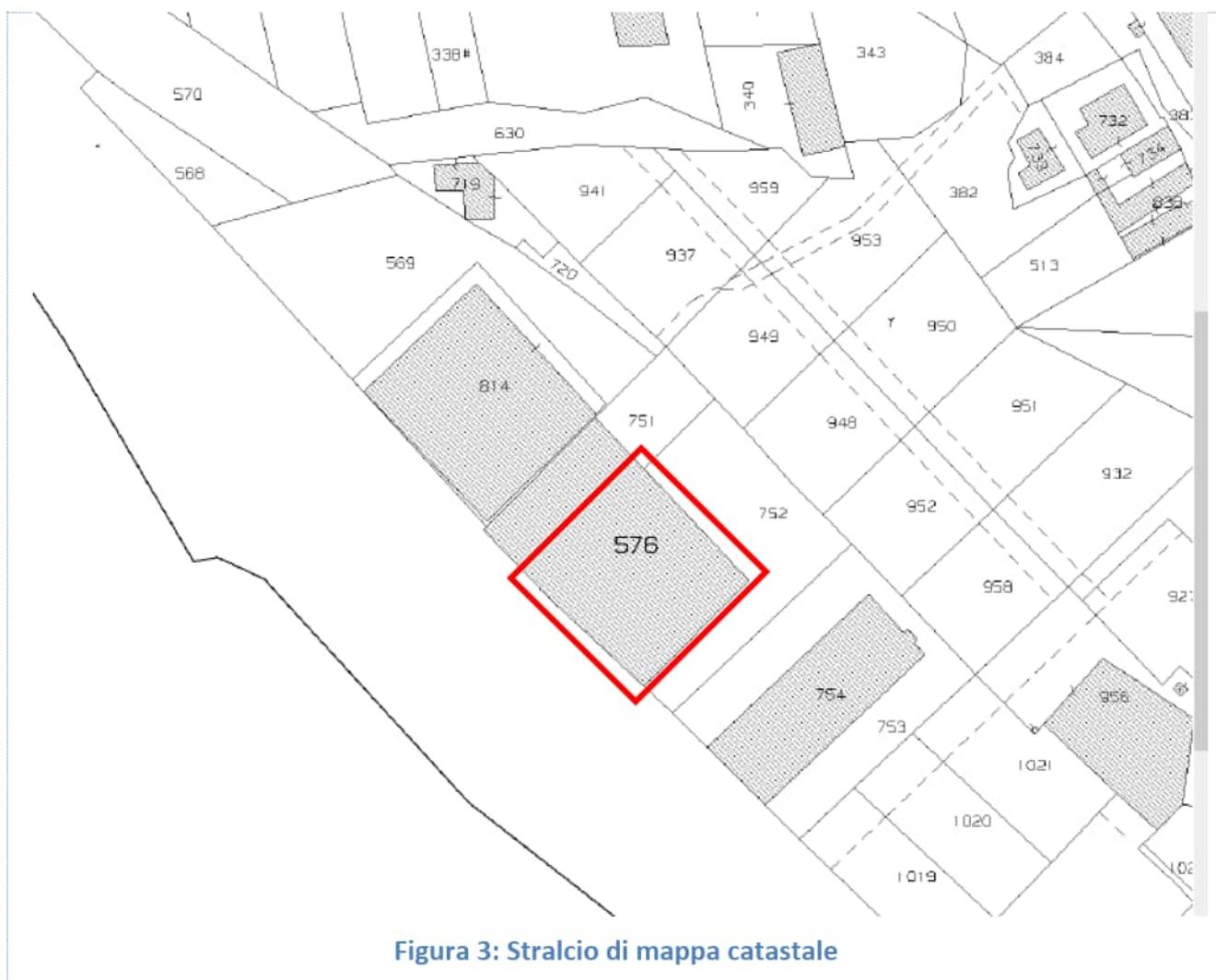


Figura 2: Vista aerea di dettaglio



L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio alla Via Bovetto.

Si tratta di una zona extraurbana (ubicata territorialmente nella Zona Sud del Comune), distante circa 1,5 km dallo svincolo autostradale, che consente la comunicazione diretta con il centro cittadino (distante circa 7-8 Km): il collegamento è consentito anche mediante la presenza di Autobus di Linea (la zona è discretamente servita dai mezzi dell'Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana A.T.A.M.).

L'immobile è, inoltre, distante circa 3 km dall'Aeroporto, consentendo quindi facili spostamenti verso l'esterno del Comune.

L'area su cui sorge l'immobile in oggetto possiede strade dotate di pubblica illuminazione e delle principali opere di urbanizzazione primaria, ed è colma di fabbricati che risultano disomogenei per

quanto riguarda tipologia, numero di piani e finiture esterne, conferendo all'intera zona un carattere moderatamente variegato dal punto di vista urbanistico.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato in oggetto non risultano presenti attività commerciali/ricreative e servizi di prima necessità: sono tuttavia presenti strutture sportive (campi da calcio), una chiesa e strutture industriali.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di un maggior fabbricato, edificato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, e consistente in un capannone destinato a copertura di un forno per laterizi.

Il capannone è attualmente costituito da n.2 u.i.u., ovvero il **subalterno n.2** (oggetto di pignoramento e quindi della presente relazione) ed il **subalterno n.1** (NON oggetto di pignoramento e quindi NON oggetto della presente relazione), per come illustrato graficamente nei seguenti scatti fotografici:



Figura 4: Vista aerea con indicazione dei subalterni 1 e 2



Figura 5: Stralcio di mappa catastale con indicazione dei subalterni 1 e 2



Figura 6: Vista esterna (lato strada) dei subalterni 1 e 2



Figura 7: Vista interna (lato Particella 752) dei subalterni 1 e 2



**Figura 8: Parete divisoria tra subalterno 1 e subalterno 2**

L'immobile in oggetto consiste in una porzione di capannone industriale ad un piano fuori terra, avente superficie di 923 mq, costituito da una struttura portante in profilati di ferro (n.14 profilati complessivi, disposti sui due prospetti laterali, con interasse di 4,70 m) e copertura a capriate (altezza minima 6,70 m ed altezza massima 12,25 m) in travi reticolari, con sovrastante manto di copertura in eternit.

Il perimetro risulta essere tamponato con murature di mattoni su due prospetti (confinanti con la Via Bovetto e con il subalterno 1 della Particella 576), mentre gli altri due prospetti non presentano alcun elemento fisico di separazione dalle proprietà adiacenti (Particella 752).

L'immobile è dotato di accesso carrabile, mediante cancello in ferro a due ante, di colore chiaro e parzialmente danneggiato e ricoperto da ruggine (all'atto del sopralluogo, l'accesso, vista la sopracitata assenza di delimitazioni fisiche su due prospetti, è avvenuta da un cancello scorrevole posto sulla Via Calomeno, che consente di giungere all'immobile, a mezzo di passaggio su altri terreni adiacenti).

L'immobile non risulta dotato di impianti, servizi igienici e/o zona uffici, ed è inoltre privo di pavimentazione, la quale risulta essere realizzata in misto stabilizzato.

All'interno del capannone, in corrispondenza dell'accesso dalla Via Bovetto, è presente una struttura in c.a. e laterizi, ad un piano fuori terra, della superficie di circa 45 mq; la struttura presenta n. 6 pilastri di dimensioni 30 cm x 50 cm, ed un'altezza di 3,30 m. All'estradosso della

suddetta struttura, è presente un piccolo parapetto, che si estende lungo i lati “minori” della struttura.

All’atto del sopralluogo, l’immobile risultava libero, inutilizzato ed in condizioni di abbandono (la pavimentazione risultava in parte ricoperta da vegetazione incolta e da modeste quantità di rifiuti).

Nel complesso, le condizioni del bene oggetto di pignoramento si reputano mediocri: si tratta, infatti, di una struttura che possiede oltre 50 anni di vita, priva di impianti (elettrico/di illuminazione/di videosorveglianza), che necessita di interventi manutentivi sia sugli elementi della carpenteria metallica (interessata da fenomeni di ossidazione) sia sulla copertura sovrastante (rivestita per la quasi totalità da eternit, e munita di grondaie parzialmente divelte) sia sulla pavimentazione.

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all’atto dell’accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data **15/04/2024** ([\*cf. Allegato n. 16\*](#)) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le dimensioni e gli elementi costitutivi dell’immobile, ed il punto di scatto delle sopracitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([\*cf. Allegati nn. 17-18\*](#)).

Il tecnico scrivente precisa, infine, che secondo quanto disposto all’articolo 3, comma 3 del Decreto Legislativo n.192 del 19/08/2005, il bene è escluso dall’obbligo di Attestato di Prestazione Energetica.

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

I dati identificativi dell’immobile oggetto di relazione sono i seguenti:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Bovetto, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione GNA, Foglio di mappa n. 26, Particella n. 576, Subalterno n. 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 920 mq, Superficie 923 mq, Rendita 1.045,31 €.**

Dal confronto tra quanto effettivamente rilevato, quanto indicato nella visura catastale (che si riporta in allegato) e quanto indicato nell’atto di pignoramento, si evince che i dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l’immobile, consentendone la sua univoca identificazione.

*3.4 Quesito n.4: “proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;*

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e la planimetria catastale depositata in atti ([cfr. Allegato n. 8](#)), si evince la mancata rappresentazione della struttura in calcestruzzo e laterizi, ubicata in adiacenza all’ingresso lato strada del capannone.

Tuttavia, occorre precisare che, secondo quanto disposto dalla Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. n 36607 dell’Agenzia del Territorio, “... *L’obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l’attribuzione della categoria e della classe ... In sintesi, costituisce rilievo – e, quindi, “fonte” di variazione catastale – ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale ... Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita ... Per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l’obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto ...”.*

Alla luce di quanto sopra esposto, le modifiche rilevate non necessitano di variazione obbligatoria, in quanto ininfluenti sul valore di rendita e consistenza: il tecnico scrivente non procederà quindi con alcuna variazione catastale, dal momento che la planimetria si può ritenere conforme.

3.5 Quesito n.5: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Come già indicato nei precedenti paragrafi, la Particella in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 02/05/2024.0111688.U. del 02/05/2024 (cf. Allegato n. 14), ricade:

- nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato con Delibera C.C. n. 44 del 25/03/1970 ed approvato con DPGR n. 914 del 06/05/1985:
  - ✓ **Zona Omogenea D - Attività artigianale, normata dall'Art.21 delle N.T.A.**  
("Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, artigianali, direzionali ed assimilari). Tale zona omogenea è individuata nel P.R.G. con la dizione "attività industriali, artigianali, terziarie direzionali, a destinazione mista, terziaria direzionale-residenziale");
- nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), adottato con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020:
  - ✓ **A.T.U. IV.2 - Territorio periurbano (E0a, E0b, E0c)**, di cui si riporta di seguito l'estratto normativo:

**ATU IV.2 - territorio periurbano (E0a, E0b, E0c).**

1. Nel territorio perturbano sono fatti salvi i terreni delle aziende agricole e quelle dei produttori agricoli esistenti alla data di approvazione del PSC destinati alla loro attività. Detti terreni sono disciplinati dalle norme e dai parametri indicati prescritti per l'ATU IV.1 *del territorio agricolo - forestale*, che qui si intendono richiamate. Al territorio non pertinente ad attività agricola esistente si applica il solo Indice di utilizzazione fondiario: IF 0,013 mq/mq di superficie lorda (SL). Per il resto si applica quanto già previsto nel comma 3 dell'ATU IV.1 *del territorio agricolo - forestale*.
2. **Aree del territorio periurbano caratterizzate dalla presenza di fattori naturalistici:**
  - a) In queste aree il PSC fornisce specifiche prescrizioni finalizzate al rispetto dell'integrità e a promuovere il ripristino delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali. L'ambito è caratterizzato in tutto o in parte dalla presenza di una o più componenti ambientali specifiche quale vincolo di tutela o vincolo assoluto, ovvero, da una serie di elementi di interesse geomorfologico, idrologico, agro-forestale naturalistico, ecologico, paesaggistico.
  - b) Sono ammessi, compatibilmente con le situazioni ostative idrogeomorfologiche locali e con i vincoli a vario titolo presenti, nuovi interventi edilizi secondo le modalità, i parametri e gli indici prescritti nel comma 2 dell'ATU IV.1 *territorio agroforestale*, ma con l'IF entro il limite del 20% di quanto ivi indicato. E' fatto salvo quanto altro previsto nel citato comma 2 che non sia in contrasto o meglio specificato nel presente comma.
  - c) Sono ammesse anche, compatibilmente con le situazioni ostative idrogeomorfologiche locali, infrastrutture pubbliche a rete e/o puntuali, i passaggi pedonali, il ripristino di strade carrabili, le nuove strade private da realizzare con superficie permeabile, gli allacciamenti a opere infrastrutturali, opere idrauliche, opere naturalistiche per la riattivazione e il ripristino degli scoli naturali, opere naturalistiche di sostegno e contenimento, rimboschimenti, coltivazioni collinari, opere complesse di mitigazione dei rischi. Le opere infrastrutturali tecnologiche, private e pubbliche, soprasuolo non devono compromettere le viste paesaggistiche e il paesaggio dei luoghi.
3. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica.*

Figura 9: Estratto del P.S.C. del Comune di Reggio Calabria

Si segnala, infine, sempre secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 02/05/2024.0111688.U. del 02/05/2024 ([cfr. Allegato n. 14](#)), che la suddetta Particella è soggetta ai seguenti vincoli:

- **Paesaggistico-Ambientale:** art. 142 comma 1 lett. C D. Lgs. 42/04; D.M. 27/06/1985;
- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n. 47 del 10/02/2004 (tutte);
- **Idrogeologico-forestale:** R.D.L. 3267/1923;
- **PAI - PSEC:** Rischio idraulico e/o pericolo di inondazione R2;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 02/01/1985; DM 19/07/1993 - Superficie orizzontale interna.

Alla luce di quanto sopra, la destinazione del bene oggetto di pignoramento, **risulta compatibile con le utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale.**

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

Per come anticipato in premessa, in data **11/04/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; in data **06/05/2024**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta. A seguito dell'esito del suddetto accesso agli atti, in data **08/05/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione strutturale riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; in data **10/05/2024** e **15/05/2024**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta.

L'intera documentazione edilizia/strutturale reperita mediante i sopracitati accessi agli atti, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 13](#)), viene di seguito riepilogata:

- **Licenza di Costruzione n.46 del 30/01/1968 (pratica n. 4058)** rilasciata alla Ditta Neri Fratelli Laterizi per la costruzione di un capannone in prefabbricati e profilati di ferro
- **Nulla Osta del Genio Civile n. 4768 del 04/03/1968 e n. 10674 del 30/06/1970**

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito e lo stato autorizzato, si rileva quanto segue:

- Frazionamento del capannone in due differenti unità immobiliari, ovvero il subalterno n.2 (oggetto di pignoramento e quindi della presente relazione) ed il subalterno n.1 (NON oggetto di pignoramento e quindi NON oggetto della presente relazione);

- Presenza non autorizzata di una struttura in c.a. e laterizi, ad un piano fuori terra, della superficie di circa 45 mq;
- Differente posizionamento delle tamponature perimetrali e realizzazione di cancello lungo la Via Bovetto.

Alla luce delle difformità sopra rilevate, occorre procedere con la **presentazione di una pratica edilizia in sanatoria**, finalizzata a sanare le opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo ed eseguire le opere di ripristino; i costi da sostenere sono di seguito riepilogati:

1. **OPERE DI RIPRISTINO**: le attività e lavorazioni da eseguire per rimuovere le opere abusive sono di seguito riepilogate:
  - ✓ Demolizione totale della struttura esistente non autorizzata, mediante utilizzo di mezzi meccanici ed intervento manuale;
  - ✓ carico e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta;
  - ✓ conferimento a discarica dei suddetti materiali di risulta.

Moltiplicando le superfici ed i volumi (rilevati dallo scrivente in sede di sopralluogo) che dovranno essere oggetto delle precedenti attività e lavorazioni, per il corrispondente prezzo unitario delle suddette attività e lavorazioni (ricavato dalle tariffe riportate nel Prezzario dei LL.PP. 2024 per la Regione Calabria, approvato con D.G.R. n. 20 del 31.01.2024, pubblicata sul BURC n. 45 del 28/02/2024), si ottiene un valore complessivo (arrotondato) pari a **4.000,00 € IVA esclusa**;

2. **PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA CON OPERE**: la suddetta pratica, per come sopra specificato, consentirà di regolarizzare il frazionamento già eseguito in assenza di titolo autorizzativo, e legittimare le opere di ripristino da eseguire, per come descritto al punto 1: l'importo, comprensivo di diritti di segreteria e sanzione amministrativa dovuti al Comune di Reggio Calabria, è pari a **1.150,00 €**;
3. **PARCELLA PROFESSIONALE TECNICO INCARICATO**: al fine di presentare la pratica descritta al punto 2 ed eseguire le opere elencate al punto 1, occorre affidarsi ad un tecnico, che si occupi sia della fase di redazione/presentazione della pratica edilizia sia della fase di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza: l'importo viene stimato in **2.000,00 €**.

L'importo complessivo è quindi pari a **7.150,00 €**.

A tale spesa, dovrà poi essere aggiunto il costo relativo alla messa in sicurezza del capannone, mediante la rimozione della copertura in eternit: il tecnico scrivente ritiene opportuno, per come disposto dal G.E. nell'atto di nomina, avvalersi della documentazione depositata in atti, ed in particolare del preventivo fornito da Parte Creditrice, che lo scrivente ritiene adeguato e congruo. L'importo complessivo è stimato in **16.500,00 €** IVA esclusa.

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

Il bene oggetto di pignoramento non rientra nella casistica contemplata dal quesito in oggetto.

I titoli legittimanti il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato sono i seguenti:

- **Atto di normalizzazione di Società irregolare del 18/08/1958** Rep. n. 11401 Raccolta n. 1874 del Notaio Macrì Giuseppe, mediante il quale i Sig.ri Neri Antonino, Neri Giovanni e Neri Paolo costituiscono la Società “LATERIZI FRATELLI ANTONINO E VALENTINO NERI SPA”, con sede in Reggio Calabria in Via degli Arconti n.29, ed operante nel campo della produzione di laterizi e prodotti affini. I soci apportano alla Società beni mobili ed immobili, tra cui: *“ ... suolo sul quale si sviluppa lo stabilimento della complessiva superficie di circa 19000 mq, distinto nel catasto urbano di Gallina al foglio 26 di mappa, particelle 120, 121, 122, 123 ...”;*
- Su porzione del suolo sopra indicato, è stato edificato, tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, l'immobile oggetto di pignoramento (per come dettagliato in risposta al quesito n.6);
- **Verbale di Assemblea Straordinaria del 16/01/1991** Rep. n. 66400, Raccolta n. 2301 del

Società denominata “ [REDACTED] SRL”, approvano il cambio di denominazione sociale [REDACTED] SRL”

*3.8 Quesito n.8: “specifichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;*

L’unità oggetto di pignoramento non rientra all’interno di un Condominio: non risultano quindi sussistere spese fisse di gestione e/o manutenzione, spese già deliberate o spese non pagate.

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

Al fine di poter valutare la possibile creazione di più lotti di vendita, il tecnico scrivente ritiene opportuno preliminarmente procedere con la descrizione dei confini dell’unità oggetto di pignoramento.

L’immobile confina, procedendo da Nord in senso orario, con i seguenti beni:

- altra u.i.u. (Foglio 26, Particella 576, Subalterno 1): esiste già una delimitazione fisica tra l’immobile oggetto di pignoramento ed il sopracitato Subalterno 1, consistente in una parete di muratura di mattoni (indicata mediante polilinea di colore rosso nella seguente figura):



**Figura 10: Confine prospetto Nord-Ovest**

- area esterna non edificata (Foglio 26, Particella 752): non esiste alcuna delimitazione fisica tra l'unità oggetto di pignoramento e la particella adiacente (per come evidenziato con mediante polilinea di colore rosso nella seguente figura):



**Figura 11: Confine prospetto Nord-Est**

- area esterna non edificata (Foglio 26, Particella 752): non esiste alcuna delimitazione fisica tra l'unità oggetto di pignoramento e la particella adiacente (per come evidenziato con mediante polilinea di colore rosso nella seguente figura):



**Figura 12: Confine prospetto Sud-Est**

- strada pubblica: esiste già una delimitazione fisica, consistente in una parete di muratura di mattoni e calcestruzzo, in cui è presente un cancello in ferro che consente l'accesso dalla strada (indicato mediante polilinea di colore rosso nella seguente figura):

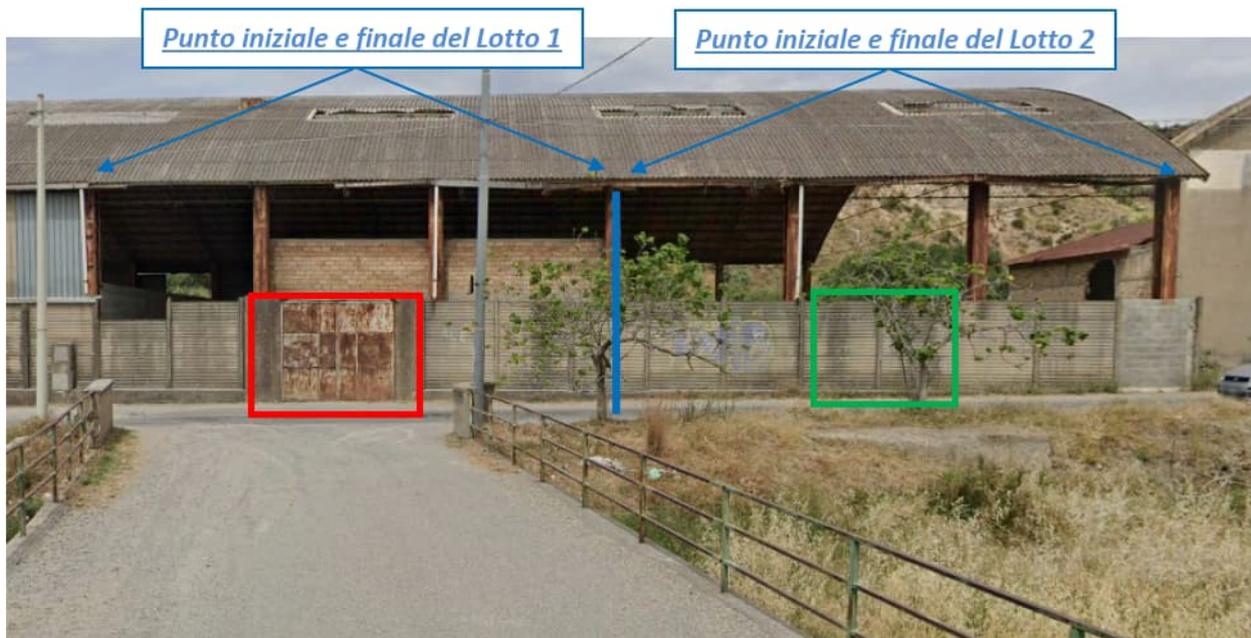


**Figura 13: Confine prospetto Sud-Ovest**

Vengono, quindi, di seguito illustrate due differenti soluzioni, relative a possibili frazionamenti del bene in più lotti:

**SOLUZIONE 1:** considerata l'impossibilità di realizzare un accesso dall'adiacente subalterno 1 e dalla Particella 752 (a meno dell'eventuale creazione di servitù di passaggio), l'unico nuovo varco di accesso potrebbe essere creato lato strada (Prospetto Sud-Ovest): ciò consentirebbe al capannone di avere due accessi lato strada, ovvero quello già esistente (indicato in rosso nella figura seguente) e quello da realizzare (indicato in verde nella figura seguente). Il suddetto capannone potrebbe poi essere suddiviso in due porzioni di circa 460 mq ciascuno, mediante realizzazione di una muratura di mattoni (analoga a quella già esistente che divide l'u.i.u. oggetto di pignoramento dal subalterno 1) in corrispondenza della polilinea di colore blu indicata nella figura seguente.

Tale soluzione consentirebbe quindi la creazione di due lotti di vendita, per come illustrato graficamente nella seguente figura:



**Figura 14: Ipotesi di frazionamento - Soluzione n.1**

**SOLUZIONE 2:** considerata l'impossibilità di realizzare un accesso dall'adiacente subalterno 1 e dalla Particella 752 (a meno dell'eventuale creazione di servitù di passaggio), gli unici nuovi varchi di accesso potrebbero essere creati lato strada (Prospetto Sud-Ovest): ciò consentirebbe al capannone di avere tre accessi lato strada, ovvero quello già esistente (indicato in rosso nella figura seguente) e quelli da realizzare (indicati in verde nella figura seguente). Il suddetto capannone potrebbe poi essere suddiviso in tre porzioni di circa 307 mq ciascuno, mediante realizzazione di due murature di mattoni (analoghe a quella già esistente che divide l'u.i.u. oggetto di pignoramento dal subalterno 1) in corrispondenza delle polilinee di colore blu indicate nella figura seguente.

Tale soluzione consentirebbe quindi la creazione di tre lotti di vendita, per come illustrato graficamente nella seguente figura:

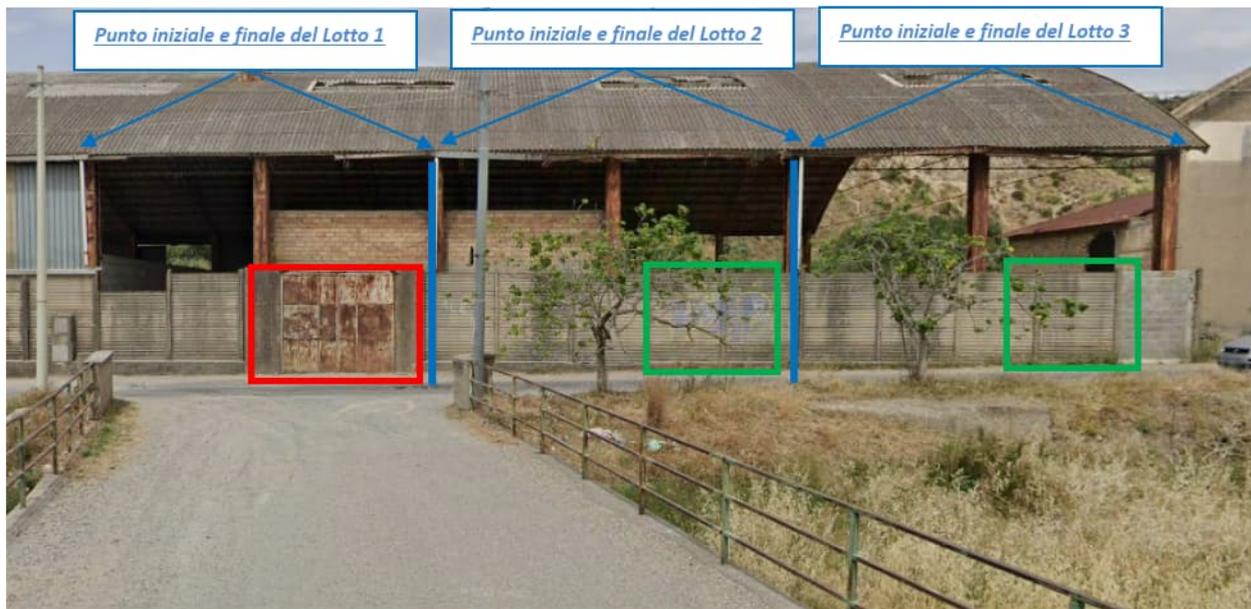


Figura 15: Ipotesi di frazionamento - Soluzione n.2

Entrambe le soluzioni sopra illustrate sarebbero “potenzialmente” effettuabili; tuttavia, il tecnico scrivente ritiene che, considerata la natura attuale e la funzionalità dell’u.i.u. pignorata, e vista la necessità di realizzare opere edili (realizzazione di varchi di accesso e murature divisorie, con conseguenti costi e spese da sostenere) in entrambe le soluzioni sopra esposte, sia più opportuno e conveniente procedere alla formazione di un unico lotto, ritenendo che la vendita dell’unità allo stato attuale (senza quindi alcun tipo di frazionamento/suddivisione), renda l’immobile più “appetibile” sul mercato.

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

Il bene oggetto di relazione è stato pignorato per intero, quindi non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

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

Secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto si evince dai verbali di sopralluogo depositati in atti, l’immobile non risulta essere occupato e/o utilizzato.

I titoli legittimanti il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato sono i seguenti:

- **Atto di normalizzazione di Società irregolare del 18/08/1958** Rep. n. 11401 Raccolta n. 1874 del Notaio Macrì Giuseppe, mediante il quale i Sig.ri Neri Antonino, Neri Giovanni e Neri Paolo costituiscono la Società “LATERIZI FRATELLI ANTONINO E VALENTINO NERI SPA”, con sede in Reggio Calabria in Via degli Arconti n.29, ed operante nel campo della produzione di laterizi e prodotti affini. I soci apportano alla Società beni mobili ed immobili, tra cui: “ ... suolo sul quale si sviluppa lo stabilimento della complessiva superficie di circa 19000 mq, distinto nel catasto urbano di Gallina al foglio 26 di mappa, particelle 120, 121, 122, 123 ...”;
- Su porzione del suolo sopra indicato, è stato edificato, tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, l’immobile oggetto di pignoramento (per come dettagliato in risposta al quesito n.6);
- **Verbale di Assemblea Straordinaria del 16/01/1991** Rep. n. 66400, Raccolta n. 2301 del Notaio Giuseppe De Salvo, mediante il quale i Sig.ri Foti Giuseppe, Foti Santa Elisabetta e Foti Annunziata Rosalba, in qualità di componenti del Consiglio di Amministrazione della

I suddetti atti riportano data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **20/07/2023**.

*3.12 Quesito n.12: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"*

L'u.i.u. oggetto di pignoramento non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito. Infatti, secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto si evince dai verbali di sopralluogo depositati in atti, l'immobile non risulta essere occupato e/o utilizzato.

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

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. n. 02/05/2024.0111688.U. del 02/05/2024 - [cfr. Allegato n. 14](#)), i vincoli inibitori che sussistono sulla particella oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- **Paesaggistico-Ambientale:** art. 142 comma 1 lett. C D. Lgs. 42/04; D.M. 27/06/1985;
- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n. 47 del 10/02/2004 (tutte);
- **Idrogeologico-forestale:** R.D.L. 3267/1923;
- **PAI - PSEC:** Rischio idraulico e/o pericolo di inondazione R2;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 02/01/1985; DM 19/07/1993 - Superficie orizzontale interna.

In merito a quanto relativo a provenienza e Condominio, si rimanda alla risposta ai [quesiti nn.7-8](#).

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

Preliminarmente all'operazione di stima, si è provveduto a determinare la superficie commerciale dell'unità oggetto di pignoramento.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), si intende la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. La stessa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

A tal fine si è fatto ricorso al criterio di omogeneizzazione delle superfici, secondo il quale la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

L'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze avviene moltiplicando le stesse, per opportuni coefficienti correttivi che rappresentano il grado di apprezzabilità nel mercato, degli stessi spazi. La formula corrispondente a quanto detto per la determinazione della superficie commerciale complessiva è la seguente:

$$S_C = S_P + \sum K_n * S_u \quad (14.1)$$

nella quale:

- $S_C$  = superficie commerciale del bene;
- $K_n$  = coefficienti correttivi;
- $S_u$  = superficie vani accessori.

Utilizzando i coefficienti correttivi comunemente utilizzati in letteratura, si è pervenuti ai seguenti risultati:

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda coperta	923,00	1,00	923,00
Pertinenze	-	-	0,00
Superficie lorda commerciale	-	-	923,00

Tabella 1: calcolo della superficie commerciale

Per la determinazione del valore del bene in questione, il tecnico scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il **metodo della stima per apprezzamenti e detrazioni**: tale metodologia di stima rientra nella categoria delle *stime orientate al mercato*, cioè quelle dove è possibile avere come dati di confronto, *prezzi realmente formatisi per transazioni avvenute sul mercato di beni immobiliari*, che hanno almeno una caratteristica comune con quello oggetto di stima.

La stima per apprezzamenti e detrazioni è quindi un particolare tipo di stima utilizzabile quando si dispone di valori medi, estratti da fonti attendibili, per beni dello stesso segmento immobiliare di quello oggetto di valutazione.

Al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un "intorno territoriale" omogeneo a quello del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha consultato i dati OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Secondo Semestre del 2023).

Considerando tale fonte, per unità immobiliari a destinazione "capannoni tipici", site nella zona del bene in esame, si hanno i seguenti valori:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione **Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD

Codice zona: R5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	270	390	L	1,8	2,4	L
Capannoni tipici	Normale	295	420	L	2	2,5	L
Laboratori	Normale	370	550	L	2,1	2,8	L

Tabella 2: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare



Figura 16: Individuazione della zona OMI e dell'immobile oggetto di pignoramento

In merito al valore unitario di partenza, lo scrivente consulente ha ritenuto di dover scegliere il valore massimo fornito dall'OMI (per immobili in condizioni normali), pari a **420,00 €/mq.**

Nell'applicazione di tale metodo, il valore unitario di mercato estratto da fonti attendibili (nel caso in esame, la Banca Dati dell'OMI), deve poi essere adeguato con opportuni coefficienti, che consentano di esprimere le effettive caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare da stimare, applicando la seguente formula:

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta) \quad (14.2)$$

nella quale:

- $\overline{V_{imm,u}}$  = *valore immobiliare unitario corretto;*
- $V_{imm,u}$  = *valore immobiliare unitario di partenza;*
- $\Gamma$  = *rapporto strumentale complessivo dell'area di mercato industriale;*
- $\Delta$  = *rapporto strumentale complessivo del fabbricato produttivo.*

Per determinare poi il valore dell'unità immobiliare oggetto della stima, sarà sufficiente effettuare il prodotto del valore unitario ricavato con la precedente formula, per la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (14.3)$$

Per adeguare il valore unitario medio alle reali caratteristiche del bene da valutare, lo scrivente tecnico ha utilizzato due rapporti strumentali (ovvero coefficienti di aggiustamento/correzione): ciascuno dei due fattori a sua volta risulta funzione di ulteriori parametri ed è calcolato come produttoria di singoli coefficienti tabellati, derivanti da analisi statistiche presenti in letteratura, condotte su base nazionale.

Si procede, nel seguito, con la descrizione dettagliata dei suddetti rapporti strumentali.

**Il rapporto strumentale complessivo dell'area di mercato industriale**, rappresenta un coefficiente correttivo profondamente diverso rispetto a quello usualmente utilizzato nel settore residenziale. Infatti, nel settore residenziale, vale il principio della migliore "fruizione" come parametro per un maggiore o minore valore del bene, mentre nel settore industriale vale il principio della "funzione", ovvero la potenzialità della zona presa in esame, attraverso le sue dotazioni urbanistiche, di offrire una maggiore o minore capacità produttiva e quindi di formare un nuovo

valore. Sostanzialmente, alle industrie non interessa se la zona sia bella e centrale, oppure se nelle vicinanze ci siano mare ed elementi di pregio, ma risulta essenziale la presenza di collegamenti funzionali e rapidi con il resto del Comune e con gli altri Comuni, per mezzo di strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.

Chiaramente, il disinteresse estetico non deve essere estremizzato, poiché quando diventa fonte di degrado per l'ambiente, posso verificarsi ricadute anche sul settore industriale: basti pensare ad un eccessivo grado di inquinamento, da cui può scaturire una certa diffidenza sociale marcata ed un ambiente di lavoro disumano per operai ed impiegati, rendendo il fabbricato meno "appetibile" sul mercato, con una conseguente maggiore difficoltà ad investire e trasformarlo in altra attività. Studi statistici hanno dimostrato che le caratteristiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in tre grandi categorie: *posizionali (o estrinseche generali)*, *funzionali (o di dotazione strutturale)* ed *ambientali (o di livello di degrado)*.

Le caratteristiche posizionali della zona si basano sui concetti di *centralità* ("centrale" significa che l'impianto di produzione è situato vicino ad uno snodo importante di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività) e di *vicinanza* ("vicino" significa che l'impianto di produzione si trova in prossimità di una fonte di risorse produttive, vale a dire una fonte energetica, una fonte di materie prime, una fonte d'acqua, ecc).

La centralità corrisponde dunque ad una situazione logistica della zona del fabbricato industriale rispetto al Comune, corrispondente quindi ad una maggiore o minore particolarità strategica per la distribuzione dei propri prodotti o per l'approvvigionamento delle materie da utilizzare.

La vicinanza corrisponde, invece, ad una facilità di approvvigionamento di materiali, energia, manodopera ed altri elementi di consumo per il processo produttivo eventuale che si potrebbe compiere all'interno del fabbricato.

Le caratteristiche funzionali di una zona coincidono con le dotazioni di strutture pubbliche di cui essa è dotata, sempre nell'ottica di maggiori facilità d'uso dell'impianto di produzione: ad esempio, la maggiore o minore efficienza tecnologica della zona presa in considerazione rispetto alla dotazione media del Comune medesimo

Le caratteristiche ambientali rappresentano lo stato dell'inquinamento nella zona in esame, necessario per verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'industria e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente.

Per ognuna delle suddette caratteristiche, indicate rispettivamente con  $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3$ , in letteratura sono disponibili coefficienti numerici di apprezzamento/detraazione, che possono anche essere integrati ed aggiustati da valutazioni soggettive del perito estimatore, in relazione alla circostanza specifica del bene oggetto di stima.

Ogni caratteristica -  $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3$ , - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di zona  $\Gamma$  è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 \quad (14.4)$$

Considerando successivamente il **rapporto strumentale complessivo del fabbricato produttivo**, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *vetustà*, *conservazione*, *finitura impiantistica* e *finitura strutturale*, cui corrispondono altrettanti coefficienti  $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$ .

La vetustà rappresenta gli anni di vita del fabbricato produttivo: tale parametro viene esaminato non in modo lineare, ma per classi di età.

La conservazione rappresenta il grado di manutenzione del bene, dal punto di vista estetico e funzionale.

La finitura impiantistica e strutturale, infine, rappresenta la qualità impiantistica e strutturale del fabbricato stesso.

Ogni caratteristica descritta in precedenza -  $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$  - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche presenti in letteratura e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di edificio  $\Delta$  è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (14.5)$$

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state eseguite le opportune valutazioni tecniche e si sono scelti i relativi coefficienti, che hanno fornito come risultato finale i rapporti strumentali di zona e di fabbricato; i risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Gamma_1$		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
<b>Centralità</b> Calcolo distanza: misura del percorso più breve rispetto allo snodo e posta la destinazione effettiva del fabbricato	Oltre 1,00 km	1,000
<b>Vicinanza</b> Calcolo distanza: misura del percorso più breve rispetto ad una fonte qualsiasi tra materiali, energia e manodopera	Oltre 1,00 km	1,000
<b>Produttoria <math>\Gamma_1</math></b>		<b>1,000</b>

Tabella 3: Zona - Caratteristiche posizionali

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Gamma_2$	
FUNZIONE	PRESENZA +/ASSENZA -
Fognatura	1,000
Adduzione idrica	1,000
Linea elettrica	1,000
Telefono	1,000
Gas	1,000
Linee ferroviarie	1,000
Uffici Pubblici	1,000
Posto di Polizia	1,000
Quartieri Residenziali	1,040
Parcheggi Pubblici	1,050
<b>Produttoria <math>\Gamma_2</math></b>	<b>1,092</b>

Tabella 4: Zona - Caratteristiche funzionali

ZONA: CARATTERISTICHE AMBIENTALI $\Gamma_3$	
FUNZIONE	GRADO DI QUALITA'
Elementi naturali della zona	1,000
<b>Produttoria <math>\Gamma_3</math></b>	<b>1,000</b>

Tabella 5: Zona - Caratteristiche ambientali

**Coefficiente di zona  $\Gamma = 1,000 * 1,092 * 1,000 = 1,092$**

FABBRICATO: CARATTERISTICHE VETUSTA' $\Delta_1$	
CLASSE DI ANZIANITA'	RAPPORTO STRUMENTALE
Oltre 50 anni	0,850
Produttoria $\Delta_1$	<b>0,850</b>

Tabella 6: Fabbricato - Caratteristiche vetustà

FABBRICATO: CARATTERISTICHE CONSERVAZIONE $\Delta_2$	
CLASSE DI CONSERVAZIONE	RAPPORTO STRUMENTALE
Mediocre, viste le condizioni di elementi in acciaio, portone di accesso e pavimentazione	0,950
Produttoria $\Delta_2$	<b>0,950</b>

Tabella 7: Fabbricato - Caratteristiche conservazione

FABBRICATO: CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE $\Delta_3$	
FINITURE IMPIANTISTICHE	RAPPORTO STRUMENTALE
Scadenti, vista l'assenza di impianto elettrico (necessario per eventuali lavorazioni in notturna) ed impianto di videosorveglianza	0,970
Produttoria $\Delta_3$	<b>0,970</b>

Tabella 8: Fabbricato - Caratteristiche impiantistiche

FABBRICATO: CARATTERISTICHE STRUTTURALI $\Delta_4$	
TIPOLOGIA STRUTTURALE	RAPPORTO STRUMENTALE
Scadente, viste le condizioni della copertura e l'assenza di delimitazioni fisiche su due lati della struttura	0,850
Produttoria $\Delta_4$	<b>0,850</b>

Tabella 9: Fabbricato - Caratteristiche strutturali

**Coefficiente di edificio  $\Delta = 0,850 * 0,950 * 0,970 * 0,850 = 0,666$**

Considerando i due coefficienti relativi a zona/fabbricato e moltiplicandoli fra loro, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

RIEPILOGO	COEFF. ZONA $\Gamma$	COEFF. FABBRICATO $\Delta$	$\Gamma * \Delta$
	1,092	0,666	<b>0,727</b>

Tabella 10: Riepilogo coefficienti correttivi.

Lo scrivente consulente ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza, il valore massimo fornito dall'OMI (per immobili in condizioni normali), pari a **420,00 €/mq**.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (14.2) e (14.3), giungendo alla determinazione del valore di stima, per l'unità immobiliare analizzata. I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

RIEPILOGO	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO [-]	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	420,00	0,727	305,34	923	281.828,82
				<b>Valore Totale ARROTONDATO</b>	<b>282.000,00</b>

**Tabella 11: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.**

Secondo quanto disposto dall'articolo 568 c.p.c. (modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132), il C.T.U. procede ad una riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene: a tal fine, lo scrivente riduce il valore di mercato dell'immobile (**282.000,00 €**) di un'aliquota pari al **2,5 %**, in virtù della quale l'importo complessivo si riduce a **274.950,00 €**.

Vengono, inoltre, sottratte le spese di regolarizzazione/ripristino e le spese di smaltimento della copertura in eternit (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6) che sono stimate rispettivamente in 7.150,00 € e 16.500,00 €, per un totale di **23.650,00 €**.

**Il valore complessivo finale (arrotondato) del bene oggetto di pignoramento è quindi pari a € 252.000,00 €** (potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del 5-7% in più o in meno rispetto al valore complessivo sopra indicato).

Si riepiloga nella tabella sottostante, quanto sopra descritto analiticamente:

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile oggetto di pignoramento	
Valore stimato del bene	€ 282.000,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene	2,5 %
Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi del bene	€ 274.950,00
Spese di regolarizzazione/ripristino (si veda il quesito n.6)	€ 7.150,00
Spese di smaltimento della copertura in eternit (si veda il quesito n.6)	€ 16.500,00
Valore complessivo finale del bene	€ 251.300,00
Valore complessivo finale del bene (arrotondato)	€ 252.000,00

**Tabella 12: Determinazione conclusiva del valore dell'immobile oggetto di pignoramento.**

3.15 Quesito n.15: *“Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;*

*in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)”.*

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

#### 4. Allegati

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 02/04/2024;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 04/04/2024;*
3. *Estratto di mappa Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576;*
4. *Elenco Immobili Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576;*
5. *Elaborato Planimetrico (NON DISPONIBILE) Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576;*
6. *Visura Catasto Terreni Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576;*
7. *Visura Catasto Fabbricati Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576, Subalterno 2 - OGGETTO DI PIGNORAMENTO;*
8. *Planimetria catastale Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576, Subalterno 2 - OGGETTO DI PIGNORAMENTO;*
9. *Visura Catasto Fabbricati Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576, Subalterno 1 - NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO;*
10. *Planimetria catastale Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576, Subalterno 1 - NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO;*
11. *Visura Catasto Fabbricati Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576 (U.I.U. SOPPRESSA E NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO);*
12. *Planimetria catastale Sezione GNA, Foglio 26, Particella 576 (U.I.U. SOPPRESSA E NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO);*
13. *Titoli edilizi e strutturali relativi al bene oggetto di pignoramento;*
14. *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. 02/05/2024.0111688.U. del 02/05/2024);*
15. *Verbale redatto dal Custode Giudiziario relativo all'operazione peritale del 15/04/2024;*
16. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi al 15/04/2024;*
17. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1;*
18. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2;*
19. *Atti di provenienza (Atto di normalizzazione di Società irregolare del 18/08/1958 Rep. n. 11401 Raccolta n. 1874 del Notaio Macrì Giuseppe e Verbale di Assemblea Straordinaria del 16/01/1991 Rep. n. 66400, Raccolta n. 2301 del Notaio Giuseppe De Salvo);*
20. *Ispezione ipotecaria n. T45394 del 01/05/2024;*

21. *Nota di ISCRIZIONE del 03/12/2008 - Registro Particolare 2813 Registro Generale 23814 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 491 del 27/03/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1990 del 04/11/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE);*
22. *Nota di ISCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 124 Registro Generale 1216 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1996/2008 del 14/11/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 335 del 16/03/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE);*
23. *Nota di TRASCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 18952 Registro Generale 23742 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2820 del 23/11/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;*
24. *Domanda di Annotazione n. 755 del 03/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).*

*Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.*

Reggio di Calabria, 01/06/2024

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Gianluca Latella**

### **Riferimenti**

- *Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI*
- *Agenzia delle Entrate, Servizi catastali e di pubblicità immobiliare*
- *Stima dei beni produttivi, Graziano Castello - Grafill Editoria*