

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.N. 61/2023

***** CONTRO *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

UNITA' IMMOBILIARE IN REGGIO CALABRIA VIA PADOVA, 23 - CONDOMINIO SANT'AGATA
FOGLIO 120 PARTICELLA 1098 SUB 48

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.STEFANO CANTONE

ESPERTO: ARCH. MARIA CLELIA ZAGARELLA

SOMMARIO

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | PREMESSA..... | 2 |
| 2 | OPERAZIONI DI CONSULENZA | 5 |
| 3 | RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO | 5 |
| 3.1 | Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 C.P.C. | 5 |
| 3.2 | Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento..... | 6 |
| 3.2.1 | Caratteristiche della zona | 6 |
| 3.2.2 | Descrizione dell'immobile | 6 |
| 3.3 | Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento | 7 |
| 3.4 | Eventuali variazioni e/o aggiornamenti della documentazione catastale..... | 7 |
| 3.5 | Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico. | 7 |
| 3.6 | Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative e verifica dell'esistenza di dichiarazione di Agibilità. | 8 |
| 3.7 | Esistenza di censo, livello o uso civico | 9 |
| 3.8 | Importo annuo spese fisse di gestione e di manutenzione | 9 |
| 3.9 | Vendita dei beni pignorati un uno o più lotti | 9 |
| 3.10 | Divisibilità del bene in caso di pignoramento pro quota..... | 9 |
| 3.11 | Stato degli immobili | 10 |
| 3.12 | Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge | 10 |
| 3.13 | Eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità | 10 |
| 3.14 | Valore dell'immobile | 10 |
| 3.15 | Verifica o determinazione del canone di locazione in caso di immobile occupato da soggetti terzi | 11 |



1 PREMESSA

Con provvedimento del 23 gennaio 2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Stefano Cantone nominava la scrivente arch. Maria Clelia Zagarella, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n. 2468, esperto nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 61/2023 promossa da ***** nei confronti di *****, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti così formulati.

- **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.
- **Quesito n. 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.
- **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.

- **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.
- **Quesito n. 5:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

- **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.
- **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.
- **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.
- **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;
- **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:
 - a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;



- b) 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.).

2 OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 30.01.2024 con l'acquisizione della documentazione catastale e sono proseguite con la visita di sopralluogo fissata dal Custode Giudiziario, *****, il giorno 05 febbraio 2024, alla presenza continua, oltre che dello stesso e della sottoscritta, anche della sig.ra *****, intestataria degli immobili e del sig. *****, nella qualità di convivente di fatto, giusta comunicazione di cambio residenza resa al Comune di Reggio Calabria in data 29.01.2024. Alle ore 16,30 è intervenuto l'avv. *****, presso il cui studio la sig.ra *****, ha eletto il proprio domicilio. Successivamente, in data 13.02.2024, alla presenza della scrivente, del dott. *****, della sig.ra *****, dell'avv. *****, delegata dall'avv. *****, e del sig. *****, si è effettuato un secondo accesso finalizzato all'ultimazione delle operazioni peritali. Durante entrambi i sopralluoghi la scrivente ha proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi e all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici.

Il bene, oggetto della presente procedura, consiste in una unità immobiliare, porzione di un più consistente fabbricato sito in Reggio Calabria via Padova n. 23 all'interno del condominio denominato Sant'Agata. Per completezza, la scrivente ritiene opportuno riportare quanto rilevato durante le operazioni peritali, ovvero che la sig.ra *****, è proprietaria anche di un posto auto scoperto, sito nell'area condominiale dello stesso complesso edilizio, con accesso dal cancello carrabile condominiale prospiciente la via Padova al civico 23 e contrassegnato al catasto fabbricati di Reggio Calabria alla Sez. urbana RC, foglio 120, particella 1098, zona censuaria 1, sub n. 12, categoria C/6, classe 1. Tuttavia, tale immobile, risultando iscritto come unità negoziale esclusivamente per l'ipoteca concessoria amministrativa promossa dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione e non per l'atto esecutivo di cui alla presente procedura, non verrà preso in esame nel proseguo della presente relazione.

3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

3.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2 C.P.C.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria RR.II. e gli Uffici Catastali di Reggio Calabria si è riscontrata la correttezza e la completezza dei dati riportati sul Certificato Ipotecario e della Nota



di Trascrizione del pignoramento per conto del Tribunale di Reggio Calabria, entrambi depositati agli atti.

L'immobile in esame, contrassegnato al N.C.E.U. di Reggio Calabria alla Sez. urbana RC, foglio 120, particella 1098, zona censuaria 1, sub n. 48, categoria A/2, classe 1, porzione del piano primo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Reggio Calabria alla Via Padova n. 23 all'interno del complesso edilizio denominato Condominio Sant'Agata, riporta le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni contro:

- a) Ipoteca volontaria iscritta il 20.06.2008 ai nn. 12144/1633 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Intesa Sanpaolo SpA;
- b) Ipoteca amministrativa iscritta il 10.06.2019 ai nn. 8857/731 derivante da iscrizione al ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di Agenzia Entrate - Riscossione;

Trascrizioni contro:

- a) Atto giudiziario, trascritto il 13.10.2023 ai nn. 19633/14788 a favore di *****.

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

3.2.1 *Caratteristiche della zona*

L'immobile oggetto di stima si trova nella zona Sud di Reggio Calabria e, più precisamente, nel quartiere Gebbione. Sorto all'esterno del nucleo urbano come zona industriale della città, nel corso degli anni si è trasformato in un quartiere fortemente residenziale, annesso alla zona centrale lungo l'asse di importanti arterie quali via Sbarre Centrali, viale Calabria e viale Aldo Moro (già viale Quinto).

All'incrocio di quest'ultimo con l'omonima via Gebbione si apre la piazza dei Maestri del Lavoro (in precedenza Piazzale Omeca), da dove si snoda la via Padova caratterizzata dalla presenza, oltre che delle officine OMeCa (oggi officine della Hitachi Rail), da attività per lo più commerciali. Per circa un chilometro la via Padova corre parallelamente alla fiumara Sant'Agata e nella sua parte terminale lambisce l'area di atterraggio dell'aeroporto Tito Minniti di Reggio Calabria. È in quest'ultimo tratto che si trova il Condominio Sant'Agata che comprende l'immobile oggetto della presente procedura.

3.2.2 *Descrizione dell'immobile*

L'immobile risulta pervenuto alla sig.ra *****nata a Reggio Calabria il 20.10.1968 codice fiscale ***** dalla ditta ***** per l'intera quota in forza dell'atto di compravendita stipulato il 18.06.2008 dal notaio Attilio Castellani rep. n. 108108/16317, trascritto il 20.06.2008 al n. 12143 R.G. e al n. 9091 RP. Il fabbricato, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura, è parte di un complesso edilizio formato da due corpi di fabbrica ai quali è possibile accedere da due distinti vani scala contrassegnati rispettivamente con le lettere "A" e "B". Possiede una struttura composta da doppia orditura di telai



in cemento armato resi solidali da solai, anch'essi in cemento armato, e completi di muri di tamponamento in laterizio; si eleva per cinque piani fuori terra oltre piano interrato a cui è possibile accedere tramite rampa.

In particolare, l'unità immobiliare in oggetto è parte del piano primo (secondo fuori terra) del corpo di fabbrica servito dalla scala "A", ha una superficie lorda di circa mq 129 e un'altezza netta di m 2,70; è costituita da n. 4 vani, cucina, due bagni, un ripostiglio, un balcone esposto ad est di circa mq 10,00 ed un terrazzo esposto ad ovest di circa mq 55.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto si presenta internamente in buono stato di conservazione con pavimenti in gres porcellanato e pareti e soffitti tinteggiati.

I bagni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica per un'altezza di circa m 2,20, sono completi di sanitari. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera corredati di imposte oscuranti anch'esse in alluminio di colore bianco; le porte interne sono in legno chiaro tamburato mentre l'ingresso è munito di portoncino blindato. L'intero alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, quest'ultimo alimentato da caldaia a condensazione; sono inoltre installati due climatizzatori autonomi.

Verificata la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica, la scrivente ha provveduto alla sua redazione con riferimento alla destinazione d'uso residenziale, essendo il suddetto Attestato vincolato ai dati catastali (categoria A/2 - abitazioni di tipo civile).

3.3 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si è riscontrata la conformità della descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento trascritto il 13.10.2023 ai nn 19633/14788 all'effettivo stato dei luoghi.

3.4 EVENTUALI VARIAZIONI E/O AGGIORNAMENTI DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Quanto alla conformità della documentazione depositata presso gli Uffici Catastali di Reggio Calabria si è rilevato che la planimetria catastale risulta conforme all'effettivo stato dei luoghi a seguito di variazione per diversa distribuzione interna depositata il 16.11.2007 con pratica n. RC0419788.

È contrassegnata con categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), diversamente dalla sua destinazione d'uso ufficio assentita (cfr. par.3.6 a).

3.5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO.

Il Piano Regolatore Generale, strumento urbanistico comunale vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, individuava le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio al fine di regolare gli interventi per ciascuno di essi mediante le Norme Tecniche di Attuazione.



Gli immobili oggetto della seguente stima ricadono nella Zona Omogenea “D”, che comprende “attività industriali, artigianali, terziarie direzionali, a destinazione mista, terziaria direzionale-residenziale”. L’art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione disciplinava le modalità d’intervento all’interno di tale zona omogenea definendo la tipologia edilizia ammessa, gli spazi aperti pubblici e privati, le operazioni di risanamento e di trasformazione conservativa, la densità fondiaria in caso di nuove costruzioni, le altezze massime e le distanze dei fabbricati.

In particolare, per la destinazione d’uso abitativa, il suddetto articolo prescriveva che la volumetria destinata alla residenza degli esercenti attività professionali o terziarie direzionali non potesse superare un terzo della volumetria complessiva di intervento.

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), strumento urbanistico di imminente entrata in vigore, ridisegna gli spazi del territorio cittadino, individuando nella stessa zona in oggetto il cosiddetto A.T.U. (Ambito di Trasformazione Urbano) III8 “orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica”. Le destinazioni d’uso ammesse sono: residenza, attività commerciali, attività terziarie, attività turistiche, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali ed artigianali salvo quelle compatibili con la destinazione d’uso prevalente.

3.6 CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E VERIFICA DELL’ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.

Dall’esame della documentazione depositata presso gli archivi dell’Ufficio Urbanistica Comunale di Reggio Calabria, si rileva che il complesso edilizio, progettato dall’arch. Giuseppe Di Pietro, risulta assentito con permesso di costruire n. 210 del 02.08.2005 rilasciato alla ditta Gambello Santo. Esso è composto da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza a cinque piani fuori terra oltre il piano interrato, ciascuno servito da vano scala e ripartito in otto unità immobiliari, due a piano per quattro piani.

In ottemperanza all’art. 21 delle N.T.A. al tempo vigenti, le destinazioni d’uso previste in progetto per ciascun corpo di fabbrica sono ripartite nel seguente modo:

- garage al piano interrato;
- magazzini e garage al piano terra;
- uffici i primi tre piani (n. 6 unità immobiliari)
- residenza il quarto piano (n. 2 unità immobiliari)

Con D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 16.01.2007 n. 7947 ai sensi dell’art.22 comma 2 e 23 del D.P.R. 380/01, lo stesso arch. Giuseppe Di Pietro denuncia la variazione della distribuzione delle destinazioni d’uso previste originariamente ai vari piani, saturando la volumetria ammissibile ad uso residenziale (1/3 della volumetria complessiva) ed asseverando la conformità della diversa distribuzione dei locali agli strumenti urbanistici e alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti all’epoca.



Pertanto, l'unità immobiliare in oggetto, non essendo stata interessata alla variazione di cui alla D.I.A. sopracitata, conserva la destinazione urbanistica d'uso ufficio originariamente assentita. Tale destinazione d'uso esclude la possibilità di aggiudicazione o acquisto del bene usufruendo delle agevolazioni fiscali "prima casa" seppur le caratteristiche igienico-sanitarie risponderebbero ai requisiti richiesti dalla destinazione d'uso residenziale. Ne deriva che la categoria A/2 riportata al N.C.E.U. non coincide con l'uso assentito dell'immobile.

Inoltre, la distribuzione planimetrica, allegata al progetto approvato, non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente e non risultano depositate, presso gli Uffici Urbanistici Comunali di Reggio Calabria, pratiche edilizie relative alla variazione catastale descritta al paragrafo 3.4. Al fine di rendere legittima l'effettiva distribuzione interna, è necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica per mezzo di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/01.

3.7 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non sussistono gravami derivanti da censo, livello o uso civico.

3.8 IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

Dai bilanci consuntivi redatti dall'amministratore di condominio avv. Giuseppina Alto riferiti agli ultimi due anni, si riscontra che la spesa annua condominiale relativa all'unità immobiliare oggetto del pignoramento è, per l'anno 2022, € 639,93 ripartita in 12 rate mensili da € 53,33 e, per l'anno 2023, € 678,00 ripartita in 12 rate mensili da € 56,15.

Per gli stessi anni risultano spese condominiali insolute per un totale di € 1'389,65, comprensive della quota dell'unica spesa straordinaria condominiale deliberata, riferita all'anno 2023, pari a € 23,46 e delle spese personali riferite allo stesso biennio pari a € 48, 26.

Infine, si evidenzia che al riguardo non sono in corso recuperi coattivi delle morosità.

3.9 VENDITA DEI BENI PIGNORATI UN UNO O PIÙ LOTTI

Il bene in oggetto costituisce unità immobiliare fisicamente indipendente rispecchiando quanto riportato nella relativa documentazione catastale, di consistenza tale da poter utilmente venduta in un unico lotto.

3.10 DIVISIBILITÀ DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'atto esecutivo cautelare, trascritto il 13.10.2023 ai nn. 19633/14788, derivante da verbale di pignoramento immobili del 04.09.2023 Tribunale di Reggio Calabria, repertorio n. 1633 a favore di -
***** contro ***** , procede per la piena proprietà dell'intero bene, non configurando pertanto la fattispecie di pignoramento pro quota.



3.11 STATO DEGLI IMMOBILI

All'atto del sopralluogo il bene risulta occupato e nella piena disponibilità della sig.ra *****
***** in qualità di legittima proprietaria. La stessa usufruisce dell'unità immobiliare per uso
residenziale unitamente al convivente sig. *****.

3.12 EVENTUALE OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO O DELL'EX CONIUGE

Lo stato dell'immobile "de quo" risulta occupato come descritto al paragrafo precedente.

3.13 EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Sul bene pignorato non risulta che esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità
o di indivisibilità.

3.14 VALORE DELL'IMMOBILE

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al
"più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli
possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una
pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Per ciò che riguarda le unità immobiliari in oggetto, il procedimento di stima utilizzato per la
determinazione del valore commerciale è quello sintetico comparativo. Questo procedimento si basa
sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello
da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto
possibile simili a quello oggetto di valutazione ed infine devono essere verificati in tempi prossimi
alla data di riferimento della stima.

In conclusione il valore unitario da attribuire al bene in esame risulta determinato
omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini svolte, opportunamente incrementati o
decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, qualificazione infrastrutturale
ed ambientale, contesto sociale, etc.) ed intrinseche (per esempio, tipologia insediativa e costruttiva,
livello di piano, età e stato di manutenzione, disegno distributivo, panoramicità ed orientamento,
luminosità, etc.) dei beni presi a confronto.

Per poter procedere alla stima va determinata preliminarmente la superficie commerciale pari
alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai
muri interni e perimetrali.

Dalle indagini condotte ed in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche
dell'immobile, con riferimento alla destinazione d'uso ufficio, si ritiene di poter assumere un prezzo
unitario a nuovo di 1'200,00 €/mq.



Per il computo delle superfici scoperte, consistenti in un balcone (mq 10) e in un terrazzo a livello (mq 55), a servizio dell'unità immobiliare, si è adottato un coefficiente di ponderazione pari al 30% della superficie fino a 25 mq e il 10% per la superficie eccedente ai 25 mq

Ne risulta, pertanto, la seguente superficie commerciale:

$$129 + 30\% 10 + (30\% 25 + 10\% 30) = \text{mq } 142,50$$

Adottando un coefficiente correttivo di piano pari a 1, un coefficiente di vetustà di 15 anni pari a 0,85 e una superficie commerciale di mq 142,50, ne deriva che il valore commerciale dell'unità immobiliare, occupante parte del piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza a cinque piani fuori terra e con accesso dalla via Padova al civico 23, è pari a € 145'350,00, così risultanti

$$142,50 \text{ mq} \times 1'200,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,85 = \text{€ } 145'350,00$$

Detraendo da tale importo € 3'550,00 quale costo stimato per le necessarie pratiche edilizie e catastali:

- regolarizzazione urbanistica delle difformità distributive interne;
- presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità;
- rettifica della categoria catastale da A/2 (abitazioni di tipo civile) ad A/10 (uffici e studi privati) con conseguente adeguamento del Certificato di Prestazione Energetica,

risulta un importo di € 141.800,00

3.15 VERIFICA O DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI

Non si procede alla determinazione del canone di locazione in quanto l'immobile non risulta occupato da soggetti terzi.

Reggio Calabria, marzo 2024

Il Consulente Tecnico
arch. Maria Clelia Zagarella

Allegati:

- | | | |
|---|----|--|
| 1. Verbale primo accesso | 10 | Permesso di Costruire |
| 2. Verbale secondo accesso | 11 | Pianta piano primo di progetto assentito |
| 3. Estratto del foglio di mappa | | |
| 4. Visura storica catastale | | |
| 5. Planimetrie catastali | | |
| 6. Pianta Stato di Fatto | | |
| 7. Titolo di proprietà | | |
| 8. Documentazione fotografica | | |
| 9. Attestato di Prestazione Energetica; | | |

