



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 87/2022 (riunita alla Procedura Es. Imm. 16/2015)

Giudice: Dott. Cantone Stefano

Parti in causa:

➤ **Sig.** [REDACTED]

(Creditore Procedente - Legale: [REDACTED])

➤ **Sig.** [REDACTED]

(Debitore Esecutato - Legale: [REDACTED])

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

1. Premessa	5
2. Operazioni peritali	10
3. Risposta ai quesiti	11
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>	11
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; 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>	14
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>	24
3.4 Quesito n.4: <i>"proceda, ove necessario, ad eseguire le 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>	26
3.5 Quesito n.5: <i>"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";</i>	28
3.6 Quesito n.6: <i>"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</i>	

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";..... 30

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";..... 35

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";..... 36

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";..... 37

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";..... 38

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";..... 39

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" 41

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";..... 42

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”; 43

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni 46

b) Stima per capitalizzazione diretta 55

c) Stima definitiva 57

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.)”;..... 58*

4. Allegati 59

Riferimenti..... 60

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Latella Gianluca [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **01/03/2023**, prestando giuramento in data **01/03/2023** ([cfr. Allegati nn. 1-2](#)), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

➤ **Creditore procedente:** [REDACTED]

➤ **Debitore esecutato:** [REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 18, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 66 mq Rendita 161,91 € - quota di proprietà 1/1¹;**
 - **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti**

¹ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito decripto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 21, Categoria C/2, Classe 1, Zona censuaria 1, Consistenza 50 mq, Superficie catastale 64 mq Rendita 237,57 € - quota di proprietà 1/1**

identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 19, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 30 mq, Rendita 85,37 € - quota di proprietà 1/1².

Tuttavia, con verbale del **14/06/2023**, il G.E. Dott. Stefano Cantone ha disposto la riunione del Procedimento 87/2022 alla Procedura 16/2015 ([cfr. Allegato n. 3](#)): quest'ultima aveva già ad oggetto l'unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.84/A, Piani S1-T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: [REDACTED] che quindi **NON** sarà oggetto della presente relazione.

I beni oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposti alla valutazione dello scrivente consulente, si riducono a due, ovvero:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 18, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 66 mq Rendita 161,91 € - quota di proprietà 1/1³;**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 19, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 30 mq, Rendita 85,37 € - quota di proprietà 1/1⁴.**

² Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 22, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 30 mq, Superficie catastale 35 mq, Rendita 88,31 € - quota di proprietà 1/1.**

³ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 21, Categoria C/2, Classe 1, Zona censuaria 1, Consistenza 50 mq, Superficie catastale 64 mq Rendita 237,57 € - quota di proprietà 1/1**

⁴ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 22, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 30 mq, Superficie catastale 35 mq, Rendita 88,31 € - quota di proprietà 1/1.**

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 dei beni immobili;
- predisposizione di un rapporto di valutazione immobiliare con formulazione conclusiva di un giudizio di stima, preparatorio alla vendita forzata dei beni.

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:
 - ✓ Il Sig. ██████████ è creditore del Sig. ██████████ della somma di € 50.000,00 oltre interessi, in forza dell'ordinanza ex art. 702 ter c.p.c., Rep. n. 1353/2022, emessa dal Tribunale di Reggio Calabria in data 05/09/2022 nel procedimento n. 2494/2017 R.G., notificata alle parti in data 09/09/2022, immediatamente esecutiva e munita di formula esecutiva apposta in data 21/10/2022;
 - ✓ con la predetta ordinanza, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 08/11/2022 ai nn. 19139/2048, il Tribunale di Reggio Calabria ha disposto la conversione in pignoramento immobiliare del sequestro conservativo precedentemente pronunciato dal Tribunale di Reggio Calabria, in danno del Sig. ██████████ ██████████, nel giudizio 2494/2017 R.G, con ordinanza dello 08/10/2018, trascritto il giorno 02/11/2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria ai nn 17741/14055.
- In data **03/03/2023**, 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 Foglio 102, Particella 676 ([cfr. Allegato n. 4](#));
 - ✓ Visura Catasto Terreni Foglio 102, Particella 676 ([cfr. Allegato n. 5](#));
 - ✓ Elenco immobili Foglio 102, Particella 676 ([cfr. Allegato n. 6](#));
 - ✓ Elaborato planimetrico (datato 2021) Foglio 102, Particella 676 ([cfr. Allegato n. 7](#));

- ✓ Elaborato planimetrico (datato 1994) Foglio 102, Particella 676 ([cfr. Allegato n. 8](#));
- ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 102, Particella 676, Subalterno 18 ([cfr. Allegato n. 9](#));
- ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 102, Particella 676, Subalterno 19 ([cfr. Allegato n. 10](#));
- ✓ Planimetria in atti Foglio 102, Particella 676, Subalterno 18 ([cfr. Allegato n. 11](#));
- ✓ Planimetria in atti Foglio 102, Particella 676, Subalterno 19 ([cfr. Allegato n. 12](#));
- In data **03/03/2023**, il C.T.U. ha presentato formale istanza all'Archivio Notarile di Reggio Calabria, al fine di ottenere copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Albanese F.M. Repertorio n. 31789 del 29/12/1994, attestante il passaggio di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento all'attuale Debitore Esecutato; il C.T.U. ha ottenuto la copia richiesta in data **13/03/2023** ([cfr. Allegato n. 13](#)).
- In data **03/03/2023**, 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 08/05/2023 (prot. n. 08/05/2023.0108379.U.) - [cfr. Allegato n.18](#).
- In data **15/03/2023**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Avv. [REDACTED] [REDACTED] tuttavia, nessuno si è presentato per consentire l'accesso agli immobili pignorati.
- In data **20/06/2023**, 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 gli immobili oggetto di pignoramento; in data **30/06/2023** e **03/08/2023** (nota del Comune prot. n. 03/08/2023.0188289.U del 03/08/2023 - [cfr. Allegato n. 19](#)), lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 20](#)).
- In data **05/07/2023**, il C.T.U. ha contattato la Società che amministra il Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta è stata fornita in data **04/09/2023** ([cfr. Allegati nn. 21-22](#)).
- In data **17/07/2023**, lo scrivente consulente ha eseguito il secondo accesso ai beni oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Avv. [REDACTED]: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, dei beni oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 14](#)).

- In data **30/07/2023**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, di n.2 ispezioni ipotecarie ([cfr. Allegati nn. 23-24](#)) - una per ogni immobile oggetto della presente relazione - scaricando le relative ispezioni delle formalità ([cfr. Allegati nn. 25-31](#)).
- In data **30/06/2023**, **27/07/2023** e **03/08/2023**, il tecnico scrivente ha effettuato n.3 colloqui con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, al fine di valutare le modalità di sanabilità degli abusi rilevati.
- In data **18/08/2023**, il tecnico scrivente ha proceduto con la presentazione di una variazione catastale (DOCFA), al fine di rappresentare il corretto stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ([cfr. Allegato n. 32](#)).
- Il C.T.U. ha quindi eseguito un esame della documentazione raccolta ed un ulteriore raffronto con i dati rilevati effettivamente sui beni, in seguito al sopralluogo, ed ha provveduto alla stesura della relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima dei beni oggetto di pignoramento.

2. Operazioni peritali

Il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento è stato concordato per il giorno **15/03/2023 alle ore 15;00**, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Avv. [REDACTED].

L'avviso di sopralluogo, ritualmente comunicato al domicilio del debitore esecutato, è rimasto privo di riscontro, dal momento che nessuno si è presentato per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Con verbale del **14/06/2023**, il G.E. Dott. Stefano Cantone ha disposto la riunione del Procedimento 87/2022 alla Procedura 16/2015 ([cfr. Allegato n. 3](#)): quest'ultima aveva già ad oggetto l'unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.84/A, Piani S1-T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: [REDACTED], che quindi **NON** sarà oggetto della presente relazione.

Il secondo accesso ai beni oggetto di pignoramento è stato concordato per il giorno **17/07/2023 alle ore 15;00**, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Avv. [REDACTED].

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

L'operazione peritale si è conclusa alle ore **16;20**.

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 14](#)) il verbale di sopralluogo.

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 del Certificato Ipotecario Speciale n. RC 3966 del 23/01/2023 (Richiesta prot. n. 3966/1).

La Certificazione si estende per un periodo di oltre 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (ovvero a partire dal 08/11/2002), ed è stata richiesta relativamente ai due immobili oggetto di pignoramento, identificati catastalmente con i seguenti estremi: Foglio 102, Particella 676, Subalterno 18 - Foglio 102, Particella 676, Subalterno 19 (oltre che ad un'altra unità immobiliare, Foglio 103, Particella 111, Subalterno 2) indicando come nominativo l'attuale Debitore Esecutato XXXXXXXXXX.

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, richiedendo n.2 ispezioni ipotecarie ([cfr. Allegati n. 23-24](#)) - una per ogni immobile oggetto della presente relazione - e scaricando le relative ispezioni delle formalità, mediante il Sistema Informatico SISTER ([cfr. Allegati nn. 25-31](#)).

Dall'analisi di quanto sopra, sono emerse le seguenti trascrizioni ed annotazioni:

Nota	Data	Reg. Particolare	Reg. Generale	Descrizione
Trascrizione	05/01/1995	171	214	Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO MARIA Repertorio 31789 del 29/12/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – subalterni 18 e 19
Annotazione	23/11/1999	1414	15532	Pubblico ufficiale D'ANGELO MARIA Repertorio 13955 del 26/03/1999 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI – subalterni 18 e 19
Trascrizione	02/10/2009	12237	17158	Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3165 del 14/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI e successiva Annotazione n. 1223 del 25/08/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI) – subalterni 18 e 19
Trascrizione	06/08/2010	10960	16353	Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3075 del 29/06/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore della Sig.ra [REDACTED] (fino alla concorrenza di 50.000,00 €) – subalterni 18 e 19
Trascrizione	19/11/2010	15285	22471	Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3322 del 30/09/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI e successiva Annotazione n. 1224 del 25/08/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI) – subalterni 18 e 19
Annotazione	25/08/2016	1223	13577	Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 293 del 14/11/2012 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI – subalterni 18 e 19
Annotazione	25/08/2016	1224	13578	Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 293 del 14/11/2012 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI – subalterni 18 e 19
Trascrizione	02/11/2018	14055	17741	Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 3046/18 del 08/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO e successiva Annotazione n. 2048 del 08/11/2012 (ORDINANZA DI CONDANNA CON CONVERSIONE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO IN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE) – subalterni 18 e 19

Tabella 1: Trascrizioni ed iscrizioni

Lo scrivente consulente, ai fini della corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale aggiornato del Foglio n.102 (Sezione RC) del Comune di Reggio di Calabria. Sullo stesso estratto di mappa ([cfr. Allegato n.4](#)), sono facilmente identificabili i confini catastali della Particella di appartenenza delle unità oggetto di pignoramento, che verranno analizzati dettagliatamente in risposta al secondo quesito.

Relativamente alla richiesta, posta dal G.E., di acquisire i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha presentato in data 03/03/2023 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 08/05/2023 (prot. n. 08/05/2023.0108379.U.) - [cfr. Allegato n. 18.](#)

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 (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; 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 beni oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposti alla valutazione dello scrivente consulente, consistono in:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 18, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 66 mq Rendita 161,91 € - quota di proprietà 1/1⁵;**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 19, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 30 mq, Rendita 85,37 € - quota di proprietà 1/1⁶.**

⁵ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell’immobile, per come di seguito decripto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 21, Categoria C/2, Classe 1, Zona censuaria 1, Consistenza 50 mq, Superficie catastale 64 mq Rendita 237,57 € - quota di proprietà 1/1**

⁶ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell’immobile, per come di

Ai fini di una corretta individuazione territoriale del fabbricato in cui sono ubicati i beni 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. 4](#));
- una sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria, prelevato dal portale "Formaps".

Sulle suddette immagini, viene indicato, mediante polilinea di colore rosso, il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento.



Figura 1: Vista aerea di inquadramento

seguito descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 22, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 30 mq, Superficie catastale 35 mq, Rendita 88,31 € - quota di proprietà 1/1.**



Figura 2: Vista aerea di dettaglio

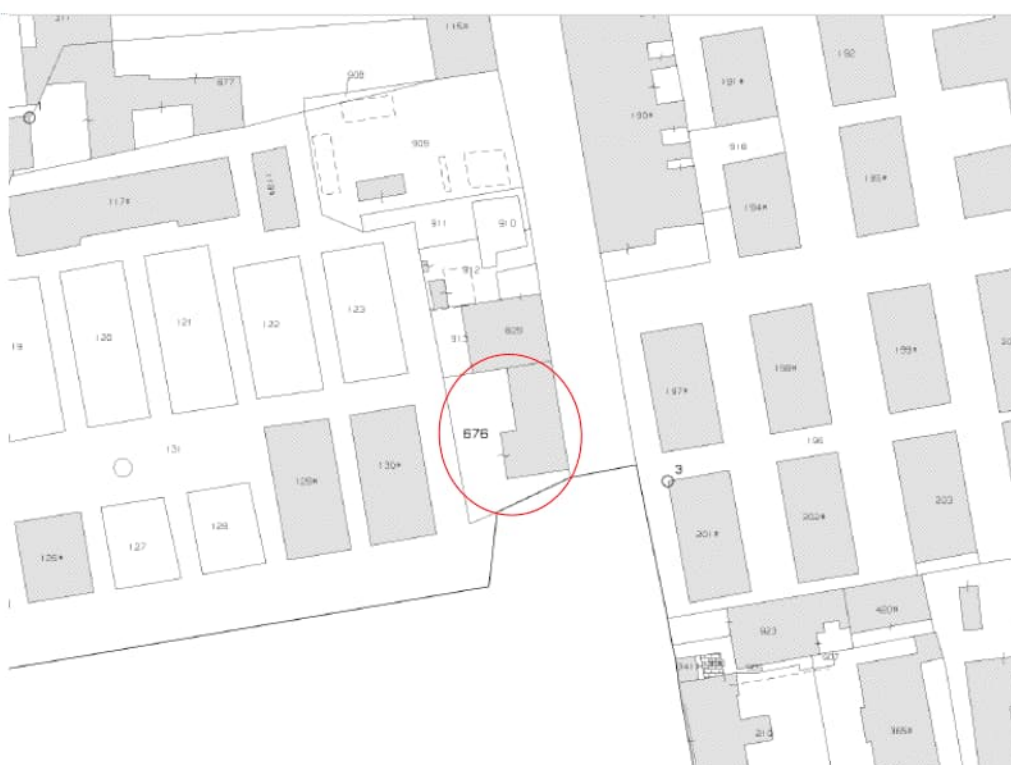


Figura 3: Stralcio di mappa catastale (Foglio 102)

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica, accessibile direttamente dalla strada pubblica (Via Sbarre Centrali), mediante portone in alluminio e vetro, di colore scuro.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (tinteggiato con pittura avente tonalità grigia, parzialmente rivestito con travertino di colore nero per buona parte del piano terra) siano buone; si segnala, tuttavia, il danneggiamento di porzioni di tinteggiatura (soprattutto in corrispondenza di balconi, parapetti e sottobalconi).



Figura 5: Prospetti esterni del fabbricato

L'accessibilità agli immobili è consentita, oltre che dalla strada principale (Via Sbarre Centrali), a mezzo di vano scala condominiale (ed in particolare di vano ascensore che permette l'accesso al piano seminterrato), anche dalla strada secondaria (Via Nico Furnari), a mezzo di rampa di accesso carrabile.

La suddetta rampa (scoperta) consente di accedere, a mezzo di serranda avvolgibile elettrica, al piano primo sottostrada, ed in particolare ad un'area di manovra comune (coperta), identificata con il subalterno n.17.



Figura 6: Ascensore condominiale



Figura 7: Rampa di accesso carrabile



Figura 8: Area di manovra comune

Tale area di manovra consente l'accesso sia al subalterno 20 (altra proprietà, non oggetto della presente relazione) sia al subalterno 22 (ex sub. 19, oggetto della presente relazione).

Tale unità (sub.22) è costituita da un unico ambiente di forma rettangolare (indicato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione come "locale 1") e superficie calpestabile di circa 30 mq, liberamente accessibile dall'area di manovra comune (non è vi quindi alcun elemento fisico di separazione).

Il pavimento è rivestito con piastrelle quadrate di colore scuro, mentre pareti e soffitto sono tinteggiati con pittura avente tonalità cromatica bianca.

E' presente uno zoccolino battiscopa, di tipologia e cromaticità analoghe a quelle del pavimento.

Le condizioni di manutenzione si reputano buone: si segnala tuttavia il distacco di una modesta porzione di tinteggiatura dal soffitto.

Da tale ambiente, è possibile accedere, a destra, tramite un varco (privo di infisso), ad un piccolo disimpegno comune, costituito dal vano ascensore e dal vano tecnico ad esso adiacente, mentre a sinistra, tramite un ulteriore varco (privo di infisso) al subalterno 21 (ex sub.18, oggetto della presente relazione).

Tale unità (sub.21), avente forma ad L e superficie calpestabile pari a circa 64 mq, è costituita da 3 locali, (indicati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione come "locale 2", "locale 3" e "locale 4"), comunicanti tra loro tramite varchi (privi di infissi), e n.1 servizio igienico.

Il pavimento è rivestito con piastrelle quadrate di colore chiaro, mentre pareti e soffitto sono tinteggiati con pittura avente tonalità cromatica bianca. Sono presenti n.3 bocche di lupo, munite di infisso in pvc di colore bianco e vetro, a due ante apribili verso l'interno.

E' presente uno zoccolino battiscopa, di tipologia e cromaticità analoghe a quelle del pavimento.

Il servizio igienico, rivestito con piastrelle in ceramica, di tonalità analoga al pavimento, per quasi tutta l'altezza del locale, è dotato di sanitari in ceramica (w.c. e box doccia) e lavabo, ma è privo di aerazione (naturale o forzata).

Le condizioni di manutenzione si reputano mediocri: si segnala infatti la presenza di macchie di umidità ed il distacco e deterioramento di svariate porzioni di tinteggiatura dal soffitto e dalle pareti.

Per quanto riguarda gli impianti a servizio delle unità, si riassume quanto segue:

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottotraccia (all'atto del sopralluogo il consulente non ha reperito i certificati di conformità degli impianti ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008). Pertanto, affinché il bene immobile sia corredato dall'opportuna documentazione impiantistica, occorrerebbe procedere con una verifica di rispondenza tecnica dell'impianto alla nuova normativa, eseguita da un tecnico impiantista abilitato o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. In seguito ad accertamento con esito positivo, il personale suddetto potrà rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto ai sensi del DM 37/2008;
- l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni (solo in parte sottotraccia), ma anche per lo stesso non è disponibile il certificato di conformità ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008; inoltre, non si hanno informazioni in merito agli scarichi di acque bianche e nere, ed alla fornitura di acqua (impianti realizzati in assenza di titolo edilizio autorizzativo rilasciato dal Comune di Reggio Calabria, per come verrà dettagliato in risposta al quesito n. 6, e per i quali non si dispone quindi di alcun tipo di documentazione);
- l'impianto di condizionamento/riscaldamento risulta essere assente.

Si riepilogano di seguito, le principali caratteristiche costruttive e di finitura, sia del fabbricato che delle unità oggetto di pignoramento:

INTERO FABBRICATO

- Periodo di costruzione: anni '90 (Concessione Edilizia del 1991 e successive varianti del 1992 e del 1994);

- Tipologia strutturale del fabbricato: fabbricato in c.a. a 4 piani fuori terra più interrato;

SUBALTERNO 21 (EX SUB.18)

- Finiture interne: tinteggiatura di colore bianco, piastrelle in ceramica per il servizio igienico;
- Pavimentazione: piastrelle quadrate di colore chiaro;
- Portone di ingresso: assente;
- Infissi interni: assenti;
- Infissi esterni: alluminio di colore chiaro-vetro, a due ante;
- Impianto idrico-sanitario: presente;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: assente;
- Superficie calpestabile: 50 mq;
- Superficie commerciale: 64 mq;

SUBALTERNO 22 (EX SUB.19)

- Finiture interne: tinteggiatura di colore bianco;
- Pavimentazione: piastrelle quadrate di colore scuro;
- Portone di ingresso: assente;
- Infissi interni: assenti;
- Infissi esterni: assenti;
- Impianto idrico-sanitario: assente;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: assente;
- Superficie calpestabile: 30 mq;
- Superficie commerciale: 35 mq;

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 **17/07/2023** ([cfr. Allegato n. 15](#)) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le destinazioni d'uso dei locali ed il punto di scatto delle sopraccitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([cfr. Allegati nn. 16-17](#)).

Relativamente alla dotazione degli Attestati di Prestazione Energetica, si precisa quanto segue:

- **Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 21 (cat. C/2), ex Subalterno n. 18 (cat. C/6):** l'unità immobiliare, secondo quanto riportato al punto d) dell'Appendice A al D.M. 26/06/2015, risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.;
- **Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 22 (cat. C/6), ex Subalterno n. 19 (cat. C/6):** l'unità immobiliare, secondo quanto riportato al punto d) dell'Appendice A al D.M. 26/06/2015, risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

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 degli immobili oggetto di relazione sono i seguenti:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 18, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 66 mq Rendita 161,91 € - quota di proprietà 1/1⁷;**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 19, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 30 mq, Rendita 85,37 € - quota di proprietà 1/1⁸.**

I confini delle suddette unità, procedendo da Nord in senso orario, sono i seguenti:

- **Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 21 (ex sub. 18):** altro fabbricato, Via Sbarre Centrali, altro subalterno (n.9), vano scala, altro subalterno (n.22 - oggetto della presente relazione), altro fabbricato;

⁷ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 21, Categoria C/2, Classe 1, Zona censuaria 1, Consistenza 50 mq, Superficie catastale 64 mq Rendita 237,57 € - quota di proprietà 1/1**

⁸ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 22, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 30 mq, Superficie catastale 35 mq, Rendita 88,31 € - quota di proprietà 1/1.**

- **Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 22 (ex sub. 19):** altro fabbricato, altro subalterno (n.21 - oggetto della presente relazione), vano scala, altro subalterno (n.20), area comune (n.17).

Dal confronto tra quanto effettivamente rilevato, quanto indicato nelle visure catastali (che si riportano in allegato) e quanto indicato nell'atto di pignoramento, si evince che i dati indicati nel pignoramento individuano correttamente gli immobili, consentendone la loro univoca identificazione.

Si specifica, inoltre, che la toponomastica risulta essere corretta.

3.4 Quesito n.4: “*proceda, ove necessario, ad eseguire le 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’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate*”;

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e le planimetrie catastali depositate in atti ([cfr. Allegati nn. 11-12](#)), si evincono le seguenti difformità:

- **Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 18:**
 - ✓ Lieve ampliamento, consistente nell’accorpamento di una piccola porzione del subalterno 19 (altra unità oggetto della presente relazione);
 - ✓ Errata rappresentazione grafica, consistente nella mancata rappresentazione di una porta di accesso al vano scala;
- **Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 19:**
 - ✓ Lieve riduzione dell’unità, dovuta all’accorpamento di una piccola porzione al subalterno 18 (altra unità oggetto della presente relazione);
 - ✓ Diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di partizioni interne, con conseguente creazione di 3 locali e 1 W.C.;
 - ✓ Cambio della destinazione d’uso da posto auto coperto (categoria catastale C/6) a deposito/magazzino (categoria catastale C/2).

Alla luce di ciò, è risultato necessario procedere con la presentazione di n.1 variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0113745 del 18/08/2023 in atti dal 21/08/2023), al fine di rappresentare in planimetria lo stato dei luoghi reale, rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente C.T.U.

Si riportano, in allegato:

- la sopracitata variazione catastale ([cfr. Allegato n. 32](#));
- le visure aggiornate dopo l’approvazione della sopracitata variazione DOCFA ([cfr. Allegati nn. 33-34](#));
- le planimetrie aggiornate dopo l’approvazione della sopracitata variazione DOCFA ([cfr. Allegati nn. 35-36](#));
- l’elaborato planimetrico e l’elenco subalterni aggiornati dopo l’approvazione della sopracitata variazione DOCFA ([cfr. Allegati nn. 37-38](#)).

Si riportano, di seguito, i dati corretti dopo l'approvazione della variazione catastale (DOCFA):

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 21, Categoria C/2, Classe 1, Zona censuaria 1, Consistenza 50 mq, Superficie catastale 64 mq Rendita 237,57 € - quota di proprietà 1/1;**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.82/D, Piano S1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 22, Categoria C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 30 mq, Superficie catastale 35 mq, Rendita 88,31 € - quota di proprietà 1/1.**

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

Per come già indicato nei precedenti paragrafi, la particella in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento (Particella n. 676 del Foglio di Mappa n.102), ricade all'interno della **Zona Omogenea B (Ristrutturazione) del P.R.G. e Zona A.T.U. III.8 (Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica) del R.E.U.**, del vigente strumento urbanistico del Comune di Reggio di Calabria, secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 08/05/2023.0108379.U. del 08/05/2023 ([cfr. Allegato n. 18](#)).

Secondo quanto riportato all'Art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Reggio Calabria, la "**Zona Omogenea B**" comprende le parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentino carattere di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale. Rientrano in questa zona le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera a norma del D.M. 02/04/1968 n. 1444 il 12.5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1.5 mc/mq. Tale zona omogenea B è individuata nel P.R.G. con i termini di "aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione".

Nella **Zona ATU III.8 - Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica**, secondo quanto riportato nel Regolamento Edilizio e Urbanistico del 2019, vale quanto segue: *"... sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione ... Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, attività commerciali, attività terziarie, attività turistiche, servizi ed 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 ..."*.

Si segnala, infine, sempre secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 08/05/2023.0108379.U. del 08/05/2023, che la suddetta Particella è soggetta ai seguenti vincoli:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004 (tutte);
- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;

- **Limitazioni Aeroportuali:** L. 58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993; Superficie orizzontale interna.

Alla luce di quanto sopra, la destinazione attuale della Particella in cui risultano ubicati i beni 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";

In data **20/06/2023**, 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 gli immobili oggetto di pignoramento.

In data **30/06/2023** e **03/08/2023** (nota del Comune prot. n. 03/08/2023.0188289.U del 03/08/2023 - [cfr. Allegato n. 19](#)), lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 20](#)).

Di seguito viene ricostruito l'intero iter edilizio che ha interessato i beni in oggetto:

- **Concessione Edilizia n.37 del 26/03/1991 (pratica n. 14023 - domanda presentata in data 18/03/1989)** rilasciata alla Ditta [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato in c.a. a 4 piani f.t. più interrato
- **Concessione Edilizia in variante n.53 del 10/04/1992 (pratica n. 14023/B - domanda presentata in data 12/09/1991)** rilasciata alla Ditta [REDACTED] per la variante (con aumento della superficie complessiva) alla C.E. n.37/1991;
- **Concessione Edilizia in variante n.47 del 16/07/1994 (pratica n. 14023/C - domanda presentata in data 31/03/1993)** rilasciata alla Ditta [REDACTED] per la variante (con cambio d'uso) alla C.E. n.37/1991 ed alla C.E. n. 53/1992.

Non si ha evidenza di certificati di abitabilità/agibilità.

Secondo quanto riportato nella sopracitata nota del Comune, da ricerche effettuate presso gli Archivi Comunali, sono state reperite esclusivamente le copie del rilascio delle 3 Concessioni, *“senza però reperire le copie dell’intero fascicolo (domande di concessione, relazioni elaborati grafici, comunicazioni di inizio/fine lavori, ecc)”*.

Alla luce di quanto sopra riportato, ed in particolar modo considerato il mancato reperimento delle tavole grafiche allegate alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune, lo scrivente C.T.U. non è nelle condizioni di poter effettuare un confronto tra lo stato autorizzato dal Comune e lo stato rilevato in sede di sopralluogo.

Ne deriva quindi che, occorre fare riferimento a quanto prescritto dall’articolo 9-bis *“Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili”*, comma 1-bis, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, che si riporta di seguito:

*“Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, **lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto** ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”** (comma aggiunto dall’art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, ovvero Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)).*

Sostanzialmente, la verifica di conformità edilizia ed urbanistica, verrà eseguita tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato graficamente nelle planimetrie catastali di impianto (trattasi delle planimetrie depositate al Catasto al momento della costruzione del fabbricato).

Nel caso degli immobili oggetto della presente relazione, le planimetrie catastali di impianto coincidono con quelle attualmente in atti, in quanto non è stata mai presentata una variazione catastale.

Per come già riportato in risposta al quesito n.4, dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e le planimetrie catastali di impianto (che coincidono con quelle in atti) - ([cfr. Allegati nn. 11-12](#)), si evincono le seguenti difformità:

➤ **Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 18:**

1. Lieve ampliamento, consistente nell'accorpamento di una piccola porzione del subalterno 19 (altra unità oggetto della presente relazione);
2. Errata rappresentazione grafica, consistente nella mancata rappresentazione di una porta di accesso al vano scala;

➤ **Foglio di mappa n. 102, Particella n. 676, Subalterno n. 19:**

3. Lieve riduzione dell'unità, dovuta all'accorpamento di una piccola porzione al subalterno 18 (altra unità oggetto della presente relazione);
4. Diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di partizioni interne, con conseguente creazione di 3 locali e 1 W.C.;
5. Cambio della destinazione d'uso da posto auto coperto (categoria catastale C/6) a deposito/magazzino (categoria catastale C/2).

Alla luce delle difformità sopra rilevate, occorre procedere con la **presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con opere (valida per entrambi i subalterni)**, finalizzata a sanare le sopracitate difformità (indicate ai punti 1, 2, 3 e 4), realizzando contestualmente le opere necessarie affinché possa essere ripristinata la destinazione di box auto (in luogo dell'attuale destinazione di deposito/magazzino rilevata in una delle due unità).

Si precisa, infatti, che non è possibile sanare il cambio di destinazione d'uso rilevato dal C.T.U. nel subalterno 19, in quanto, non disponendo dell'intero fascicolo relativo alle pratiche edilizie legittimanti il fabbricato ([cfr. Allegato n. 19](#)), non è nota la superficie minima da destinare a parcheggi dell'intero fabbricato, secondo quanto disposto dall'art. 2 della Legge 122/89 (i cui dettami sono tra l'altro richiamati nel rilascio della C.E. 37/1991); in altre parole, non si conoscono né la superficie minima da destinare a parcheggi (normata dalla Legge 122/89, ed il cui valore dipende dalla volumetria complessiva del fabbricato), né la superficie realmente destinata a

parcheggi (legittimata dalle 3 Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune): in assenza di tali dati, non è possibile legittimare il cambio d'uso rilevato (da posto auto a deposito), perché si rischierebbe di ridurre la superficie dei parcheggi del fabbricato, al di sotto del valore minimo necessario per soddisfare i requisiti della Legge 122/89. Occorre quindi ripristinare la destinazione originaria di posto auto coperto.

Le opere da eseguire sono riepilogate di seguito ed indicate graficamente nella figura sottostante:

- ✓ Demolizioni delle tramezzature interne, comprensive di zoccolino battiscopa (indicate in **rosso** nella figura sottostante), al fine di ripristinare la distribuzione originaria del box auto;
- ✓ Rimozione dei rivestimenti del servizio igienico (indicate in **blu** nella figura sottostante);
- ✓ Rimozione dei sanitari del servizio igienico, chiusura degli scarichi esistenti e chiusura della fornitura di acqua corrente (non si hanno informazioni in merito a quale contatore sia collegato l'impianto);
- ✓ Ripristino della pavimentazione in corrispondenza delle tramezzature demolite;
- ✓ Ripristino delle finiture (zoccolino battiscopa, intonaco, fondo fissante ed ancorante, tinteggiatura) in corrispondenza delle demolizioni e delle rimozioni indicate ai punti precedenti;

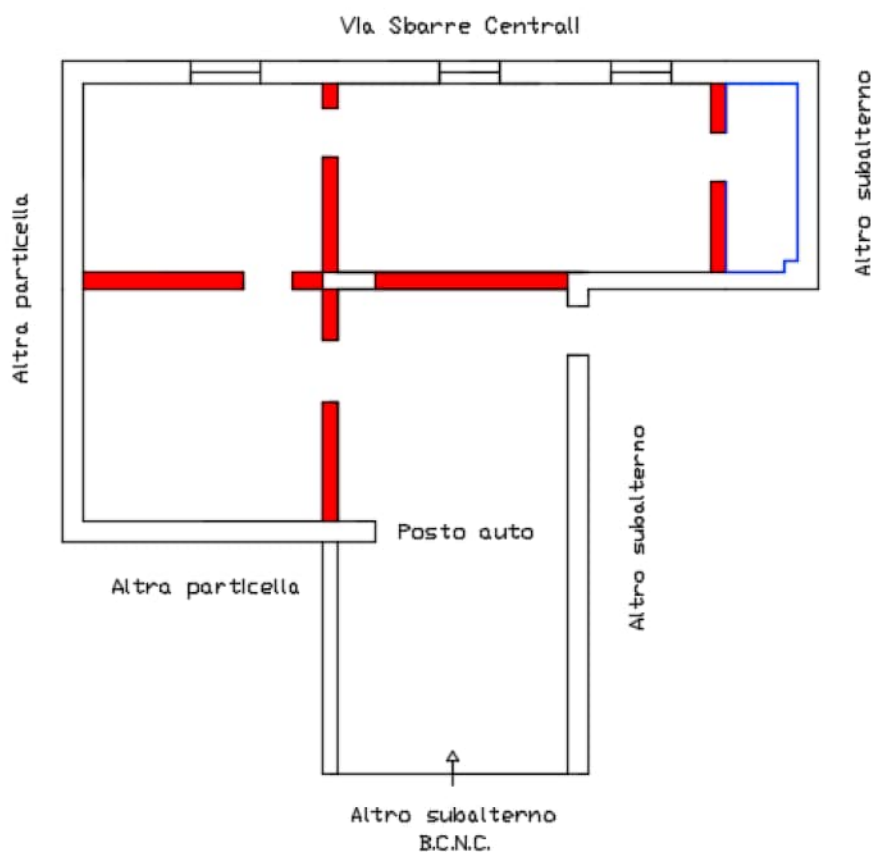


Figura 9: Opere da eseguire per ripristinare la destinazione d'uso originaria (box auto coperto)

Considerando il pagamento:

- della sanzione amministrativa dovuta al Comune a seguito della presentazione postuma della pratica edilizia;
- dei diritti di segreteria dovuti al Comune nel momento in cui si presente la pratica edilizia;
- dei tributi speciali dovuti all'Agenzia delle Entrate per la presentazione della variazione catastale (successiva alla sanatoria edilizia);
- degli oneri professionali dovuti ad un tecnico incaricato per la presentazione della pratica edilizia e catastale, e la contestuale Direzione Lavori;
- delle opere edilizie da eseguire (unitamente ai relativi oneri di trasporto e smaltimento dei materiali di demolizione);

si stima che i costi necessari per la regolarizzazione possano essere quantificati orientativamente in **5.000,00 €**.

A fine lavori, sarà poi possibile procedere con la presentazione di una nuova agibilità, la cui quantificazione economica esula dalla presente relazione.

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”;

I beni oggetto di pignoramento non rientrano nella casistica contemplata dal quesito in oggetto.

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo al Debitore Esecutato è rappresentato dall’Atto di Compravendita del Notaio Albanese F.M. Repertorio n. 31789 del 29/12/1994, la cui copia si riporta in allegato [\(cfr. Allegato n. 13\)](#).

Mediante il suddetto atto, l’attuale Debitore Esecutato ha acquistato dal Sig. [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, descritti come segue:

“... 2) il posto auto al piano cantinato, limitante con restante fabbricato, col vano scala-ascensore col posto auto appresso descritto al n.3), con area condominiale, con [REDACTED] e con Via Sbarre Centrali; riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 40386, foglio 102 di mappa, particella 676, sub. 18 ...

... 3) il posto auto al piano cantinato, limitante con restante fabbricato, col vano scala-ascensore col posto auto appresso descritto al n.2), con area condominiale, e con passaggio comune; riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 40386, foglio 102 di mappa, particella 676, sub. 18 ...

Sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice, in giusto rapporto fra le unità immobiliari sopradescritte ed il maggior fabbricato di cui esse fanno parte, tutti i diritti condominiali di cui all’art. 1117 del codice civile, con le seguenti precisazioni:

- a) nessun diritto (tranne il diritto di passaggio, di veduta anche con sporti, di affaccio e di stillicidio) ha la parte compratrice sulle aree libere al piano terreno retrostante al fabbricato;*
- b) la terrazza di copertura dell’ultimo piano del fabbricato resta di proprietà esclusiva del venditore ...”.*

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”;

In data **05/07/2023**, il C.T.U. ha contattato la Società che amministra il Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta (ovvero il Regolamento Condominiale e l’elenco delle spese condominiali non pagate) è stata fornita in data **04/09/2023** [\(cfr. Allegati nn. 21-22\)](#), contestualmente alle ulteriori informazioni richieste, che si riportano di seguito:

- l’importo delle spese condominiali in capo al Debitore Esecutato (per l’esercizio 2023-2024) è pari a n. **12 rate mensili di 22,94 € ciascuna**;
- non risultano pagati dal Debitore Esecutato **2.536,13 €** (esercizio 2019-2020-2021, esercizio 2023-2024, Ecobonus 110%, Adeguamento impianto ascensore), per come meglio dettagliato ed evidenziato nel file allegato [\(cfr. Allegato n. 22\)](#);
- risultano **in fase di approvazione** i preventivi di spesa per la ristrutturazione dei balconi e dei cornicioni, la messa a norma dell’impianto elettrico condominiale e l’automazione del cancello.

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”;

Considerata la natura dei beni, l’attuale conformazione geometrica, la funzionalità delle u.i.u. pignorate ed il fatto che il subalterno 21 (ex sub. 18) sia accessibile esclusivamente attraverso il subalterno 22 (ex sub. 19), il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

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”;

I beni oggetto di relazione sono stati pignorati per intero, quindi non rientrano nella casistica contemplata dal presente quesito.

Per completezza di informazione, si precisa che gli immobili risultano in capo al Debitore Esecutato in virtù dell’Atto di Compravendita del Notaio Albanese F.M. Repertorio n. 31789 del 29/12/1994, la cui copia si riporta in allegato [\(cfr. Allegato n. 13\)](#).

Considerata la natura dei beni, l’attuale conformazione geometrica, la funzionalità delle u.i.u. pignorate ed il fatto che il subalterno 21 (ex sub. 18) sia accessibile esclusivamente attraverso il subalterno 22 (ex sub. 19), il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

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”;*

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo al Debitore Esecutato è rappresentato dall’Atto di Compravendita del Notaio Albanese F.M. Repertorio n. 31789 del 29/12/1994, la cui copia si riporta in allegato [*\(cfr. Allegato n. 13\)*](#).

Mediante il suddetto atto, l’attuale Debitore Esecutato ha acquistato dal Sig. [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, descritti come segue:

“... 2) il posto auto al piano cantinato, limitante con restante fabbricato, col vano scala-ascensore col posto auto appresso descritto al n.3), con area condominiale, con [REDACTED] e con Via Sbarre Centrali; riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 40386, foglio 102 di mappa, particella 676, sub. 18 ...

... 3) il posto auto al piano cantinato, limitante con restante fabbricato, col vano scala-ascensore col posto auto appresso descritto al n.2), con area condominiale, e con passaggio comune; riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 40386, foglio 102 di mappa, particella 676, sub. 18 ...

Sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice, in giusto rapporto fra le unità immobiliari sopradescritte ed il maggior fabbricato di cui esse fanno parte, tutti i diritti condominiali di cui all’art. 1117 del codice civile, con le seguenti precisazioni:

- c) nessun diritto (tranne il diritto di passaggio, di veduta anche con sporti, di affaccio e di stillicidio) ha la parte compratrice sulle aree libere al piano terreno retrostante al fabbricato;*
- d) la terrazza di copertura dell’ultimo piano del fabbricato resta di proprietà esclusiva del venditore ...”.*

Il sopracitato atto, datato **29/12/1994**, riporta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 08/11/2022.

Gli immobili, all'atto del sopralluogo, risultavano essere liberi da persone, ma interamente occupati da una enorme quantità di beni mobili accatastati in maniera disordinata e non di facile e pronta individuazione. Su puntuale domanda del Custode, il Debitore Esecutato ha dichiarato che sono beni interamente di sua esclusiva proprietà.

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”

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non rientrano nella casistica contemplata dal presente quesito.

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 prot. n. 08/05/2023.0108379.U. del 08/05/2023, si evince che i vincoli inibitori che sussistono sulla particella oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004 (tutte);
- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L. 58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993; Superficie orizzontale interna.

In merito agli aspetti legati al Condomino, si rimanda alla risposta al quesito n.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 delle 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	99,00	1,00	99,00
Superficie accessoria	0,00	-	0,00
Superficie commerciale totale (arrotondata)	-	-	99,00

Tabella 2: calcolo della superficie commerciale.

Il C.T.U. precisa che, considerata la natura dei beni, l'attuale conformazione geometrica, la funzionalità delle u.i.u. pignorate ed il fatto che il subalterno 21 (ex sub. 18) sia accessibile esclusivamente attraverso il subalterno 22 (ex sub. 19), verrà eseguita una stima unica, che inglobi entrambe le u.i.u., sommando quindi le rispettive superfici (il cui valore complessivo è pari a 99 mq, per come riportato nella tabella precedente).

Viene inoltre precisato che, alla luce della necessità delle regolarizzazioni e dei ripristini indicati e dettagliati in risposta al quesito n.6, la destinazione d'uso di cui si terrà conto per entrambe le u.i.u. è quella di box auto.

Per la determinazione del valore degli immobili in questione, sono stati utilizzati due distinti metodi di stima:

- **metodo per apprezzamenti e detrazioni;**
- **metodo di stima per capitalizzazione diretta.**

Il primo metodo rientra nella categoria delle *stime orientate al mercato*, cioè quelle dove è possibile avere come dati di confronto, *prezzi realmente formati 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 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. Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di "capitalizzazione diretta" o "*direct capitalization*",

permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all'operazione di stima, 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.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.

Codice zona: C4

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	1100	L	3,2	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	830	L	2,2	3,1	L
Box	Normale	350	520	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	145	205	L	,6	,9	L

Tabella 3: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni

Nell'applicazione di tale metodo, il valore unitario di mercato estratto da fonti attendibili, quale ad esempio la Banca Dati dell'OMI, deve essere adeguato con opportuni coefficienti, che consentano di esprimere le effettive caratteristiche quantitative e qualitative delle unità immobiliari da stimare.

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito a box, pari a **435,00 €/mq.**

La formula da impiegare per questo tipo di stima, che considera anche la reciproca influenza delle varie caratteristiche dell'immobile è la seguente:

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

nella quale:

- $\overline{V_{imm,u}}$ = *valore immobiliare unitario corretto;*
- $V_{imm,u}$ = *valore immobiliare unitario di partenza;*
- Γ = *rapporto strumentale complessivo della zona;*
- Δ = *rapporto strumentale complessivo dell'edificio;*
- Ω = *rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare.*

Di seguito, saranno illustrati i suddetti rapporti strumentali e la modalità di definizione dei rispettivi valori.

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

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

I rapporti strumentali sono coefficienti di aggiustamento o correzione, utilizzati per adeguare un valore unitario medio alle reali caratteristiche del bene da valutare.

Nella formulazione del giudizio di stima, sono stati presi in considerazione tre fattori strumentali:

- di zona (Γ): che incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale, costituendo essenzialmente una caratteristica estrinseca del bene;
- di edificio (Δ): le cui caratteristiche presentano un carattere intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco ed incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare;
- di unità immobiliare (Ω): che esamina le caratteristiche intrinseche del bene.

Ciascuno dei tre 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.

Per quanto riguarda il **fattore di zona**, studi statistici hanno dimostrato che le caratteristiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in quattro grandi categorie: *posizionali o di relazione con la città, funzionali o di dotazione strutturale, estetiche e sociali*.

Le caratteristiche posizionali della zona, si basano sui concetti di *centralità* e di *vicinanza* al centro urbano o al centro del quartiere statistico per le grandi città.

Le caratteristiche funzionali di una zona, sono essenzialmente rappresentate dalla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dalla presenza di strutture destinate ad attività terziarie.

Per quanto riguarda le caratteristiche estetiche di una zona, si può affermare che l'influenza generale sulla formazione del valore immobiliare è semplicemente ottenuta, constatando la presenza o assenza di una generica qualità facilmente individuabile, quale ad esempio un elemento naturale predominante, un parco o un'area a verde fruibile, ecc.

Le caratteristiche sociali di una zona, sono correlati essenzialmente alla qualità della vita, alla presenza o meno di fenomeni di microcriminalità, all'andamento demografico della popolazione, ecc. In questo caso, non disponendo di dati certi sulle caratteristiche sociali della popolazione del quartiere, queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili.

Per ognuna delle suddette caratteristiche, indicate rispettivamente con $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$, in letteratura sono disponibili coefficienti numerici di apprezzamento/detrazione, 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 - $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$ - 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 Γ è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (14.4)$$

Considerando successivamente il **fattore edificio**, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione*, cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$.

Le caratteristiche dell'edificio, di riflesso, influenzano il valore di ogni unità immobiliare che vi si trova all'interno.

Anche in questo caso, ogni coefficiente è determinato mediante la moltiplicazione di valori numerici, legati alla presenza o assenza di uno specifico fattore.

L'aspetto funzionale di un edificio è legato alla qualità dell'impiantistica presente all'interno, che contribuisce pertanto ad aumentarne il comfort e la vivibilità; l'elenco delle caratteristiche funzionali dell'edificio è stabilito considerando le classiche dotazioni presenti all'interno di ogni stabile.

Le caratteristiche estetiche incidono direttamente sul valore di ogni unità immobiliare presente all'interno dell'edificio, poiché gli operatori immobiliari (acquirenti o venditori) valutano l'importanza del decoro e del pregio delle finiture esterne comuni, prima di approcciarsi alla valutazione degli ambienti interni. Le caratteristiche *estetiche* dell'edificio, devono essere considerate come beni economici destinati ad avere un certo livello di utilità (soddisfazione) nei confronti del consumatore. Per una loro corretta valutazione, usualmente si fissano tre livelli di giudizio: *mediocre* o elemento insignificante che non qualifica l'edificio o addirittura lo squalifica; *pregevole* o elemento che si percepisce come ordinato e che si comporta in modo neutrale nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio; *notevole o artistico*, per indicare un elemento che rende l'edificio gradevole ed appetibile.

Le caratteristiche sociali dell'edificio, invece, riguardano tutti gli aspetti legati ai rapporti condominiali e sociali tra inquilini, che garantiscono una migliore vivibilità dell'ambiente (queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili).

La conservazione di un edificio è un aspetto molto importante nella formulazione finale di un giudizio di stima su una qualsivoglia unità immobiliare presente al suo interno; infatti un cattivo stato di conservazione di qualche elemento dell'edificio comporterà, per il proprietario della singola unità immobiliare, una quota parte di spesa per sistemare la proprietà comune.

Per la valutazione dello stato conservativo di un edificio, si prende in considerazione ogni elemento comune, al quale attribuire un giudizio scelto tra quattro intervalli di intervento: *nullo*, qualora non siano necessari interventi manutentivi; *basso*, quando le opere sono minime e di manutenzione ordinaria; *medio*, se sono da effettuare congiuntamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; *totale*, se occorrerà eseguire solo opere di manutenzione straordinaria.

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 Δ è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

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

Si esamina, infine, la **scala relativa all'unità immobiliare**, al fine di considerare direttamente le qualità proprie del bene oggetto di stima. Nel caso di posti auto/box, i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di una singola unità immobiliare sono essenzialmente: *tipologia, aspetto estetico, funzioni del Comune di riferimento e stato conservativo*, corrispondenti - in analogia ai casi precedenti - ai coefficienti $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4$.

La tipologia tiene conto della funzionalità del posto auto/box (ovvero box auto isolato, box auto in batteria, box auto in autorimessa, box auto in condominio, posto auto coperto con tettoia, posto auto scoperto in parcheggio a raso, ecc).

L'aspetto estetico prevede la valutazione delle caratteristiche delle finiture, dal punto di vista della qualità e del pregio: si tratta sostanzialmente di quelle qualità che sono ricercate maggiormente da potenziali acquirenti di un posto auto/box.

Le funzioni del Comune di riferimento incidono direttamente sulla domanda di posti auto/box, e tengono conto in particolar modo, della disponibilità di tipologie analoghe di beni, nelle zone circostanti l'immobile oggetto di stima.

Infine, gli aspetti legati allo stato conservativo dell'immobile, sono molto importanti poiché tengono in considerazione, attraverso coefficienti di deprezzamento che riducono l'attuale valore dell'unità immobiliare, le spese che andranno affrontate per ripristinare la stessa alle condizioni di ordinarietà.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'unità immobiliare, $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4$ si terrà in conto dell'influenza che gli stessi hanno reciprocamente tra loro per ottenere il rapporto strumentale di aggiustamento dell'unità immobiliare, rispetto ad altre dello stesso segmento immobiliare.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 \quad (14.6)$$

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, dell'edificio e dell'unità immobiliare.

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	tra 1,00 km e 3,00 km	1,006
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	oltre 1,00 km	1,000
Produttoria Γ_1		1,006

Tabella 4: Zona - Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento dei fattori "centralità" e "vicinanza".

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2 Caratteristiche positive (a basso o nullo impatto ambientale)		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/-ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,008
Stazione ferroviaria		1,011
Linee di autobus		1,000
Ospedali		0,995
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Impianti sportivi		1,011
Stadio		0,995
Produttoria Γ_2		1,050

Tabella 5: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante	1,000
FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,000
Produttoria Γ_3	1,000

Tabella 6: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,006 * 1,050 * 1,000 = 1,056$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,002
Produttoria Δ_1		1,004

Tabella 7: Edificio - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	
ELEMENTO	Valore
Estetica delle facciate	1,000
Decorazioni ed ornamenti	1,000
Estetica atrio condominiale	1,005
Estetica scale edificio	1,003
Estetica pianerottoli	1,002
Estetica portone edificio	1,001
Composizione architettonica	1,005
Produttoria Δ_2	1,016

Tabella 8: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4 – lavori da eseguire	
Tipologia lavori	Valore
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE	
Conservazione intonaco	0,997
Tinteggiatura facciate	0,999
Stato dei Frontalini e dei balconi	0,997
Produttoria Δ_4	0,993

Tabella 9: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,004 * 1,016 * 0,993 = 1,013$

UNITA' IMMOBILIARE: TIPOLOGIA Ω_1	
Tipologia	Valore
Box auto in piano seminterrato con spazi in condominio	1,260
Produttoria Ω_1	1,260

Tabella 10: Unità immobiliare Tipologia: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: ASPETTO ESTETICO Ω_2	
Caratteristica	Valore
Vicinanza al centro cittadino	1,000
Pavimentazioni	1,000
Ventilazione naturale	1,000
Facilità di manovra	1,000
Disposizione dei locali	0,999
Disponibilità dei posti auto	1,040
Produttoria Ω_2	1,030

Tabella 11: Unità immobiliare Aspetto estetico: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: FUNZIONI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO Ω_3	
Caratteristica	
Grado di disponibilità parcheggi pubblici	1,150
Produttoria Ω_3	Errore. Il collegamento non è valido.

Tabella 12: Unità immobiliare Funzioni del Comune di riferimento: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5	
Opere	Coefficiente
Interventi di ripristino macchie di umidità ed infiltrazioni	0,999
Produttoria Ω_5	Errore. Il collegamento non è valido.

Tabella 13: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,260 \cdot 1,030 \cdot 1,150 \cdot 0,999 = 1,490$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio ed unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

RIEPILOGO	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
	1,056	1,013	1,490	1,594

Tabella 14: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per i box auto coperti): 435,00 €/mq.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (14.2) e (14.3), giungendo alla determinazione dei valori 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]
	435,00	1,594	693,39	99	68.645,61
				Valore Totale ARROTONDATO	69.000,00

Tabella 15: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

b) Stima per capitalizzazione diretta

Con tale metodo, il valore commerciale dell'immobile è determinato dividendo il reddito annuo (netto o lordo) per il tasso di capitalizzazione (netto o lordo).

Il tasso di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nel lunghissimo periodo del capitale immobiliare, cioè il ricavato dal risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, a utilità ripetuta e con bassissima liquidità.

Il reddito annuo derivante dall'utilizzo del bene, è determinato come differenza tra la totalità dei ricavi (Rn) sottratte le spese (S) necessarie per la gestione dell'immobile.

Il risultato ottenuto si divide per il tasso medio rilevato di rendimento (o di capitalizzazione), secondo la seguente formula:

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (14.7)$$

nella quale:

- Vc = valore di capitalizzazione (corrispondente al valore di mercato o commerciale del bene);
- Rn = reddito netto o annualità (R.A.L. - S);
- r = tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione delle unità immobiliari, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI:

- u.i. identificate con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.102, Particella 676, Subalterni n.21-22 (box auto): € 1,60/mq/mese;

Tale valore è stato corretto, moltiplicandolo per il coefficiente ottenuto attraverso le valutazioni condotte sulla zona, sull'edificio e sull'unità immobiliare stessa, secondo la stima per apprezzamenti e detrazioni del paragrafo precedente.

Successivamente il canone di locazione mensile dell'unità immobiliare è stato determinato, moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale.

Il reddito annuo lordo è stato ottenuto moltiplicando il canone mensile per n.12 mensilità.

Da questo, per la determinazione del reddito netto, si è detratto un importo relativo a spese e tasse, stimato in percentuale (15%) rispetto al reddito lordo.

Dopo aver rilevato il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio di Calabria, pari al 4%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 1,60	1,056	1,013	1,490
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€ 2,550		
Superficie commerciale Sc (mq)	99,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 252,45		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 3.029,40		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 454,41		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 2.574,99		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,0 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 64.374,75		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 65.000,00		

Tabella 16: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

c) Stima definitiva

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezamenti/detrazioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 67.000,00**.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5 % per l'occupazione e l'utilizzo dei beni, il suddetto importo viene ridotto a **€ 63.650,00**.

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 un'ulteriore riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: a tal fine, lo scrivente riduce il valore del bene di mercato di un'aliquota pari al 5 %, in virtù della quale l'importo si riduce a **€ 60.467,50**.

Vengono, infine, sottratte le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6), che vengono stimate in **€ 5.000,00**.

Il valore complessivo finale (arrotondato) dei beni oggetto di pignoramento è quindi pari a **€ 55.500,00** (corrispondente ad un valore unitario di 560,60 €/mq): 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 degli immobili oggetto di pignoramento	
Comune di Reggio di Calabria, Foglio di mappa n.102, Particella n.676, Subalterni n.21-22 (ex Sub. 18-19)	
Valore derivante dal 1° metodo di stima (apprezamenti e detrazioni)	€ 69.000,00
Valore derivante dal 2° metodo di stima (capitalizzazione diretta)	€ 65.000,00
Valore derivante dalla media aritmetica dei due metodi di stima	€ 67.000,00
Deprezzamento per occupazione ed utilizzo del bene	5 %
Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo del bene	€ 63.650,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5 %
Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 60.467,50
Spese di regolarizzazione/ripristino (dettagliate in risposta al quesito n.6)	€ 5.000,00
Valore complessivo finale degli immobili	€ 55.467,50
Valore complessivo finale degli immobili (arrotondato)	€ 55.500,00

Tabella 17: Proposta conclusiva del valore degli immobili 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.)”;*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non rientrano 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 01/03/2023;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 01/03/2023;*
3. *Verbale udienza del 14/06/2023;*
4. *Estratto di mappa Foglio 102, Particella 676;*
5. *Visura Catasto Terreni Foglio 102, Particella 676;*
6. *Elenco immobili Foglio 102, Particella 676;*
7. *Elaborato planimetrico (datato 2021) Foglio 102, Particella 676;*
8. *Elaborato planimetrico (datato 1994) Foglio 102, Particella 676;*
9. *Visura Catasto Fabbricati Foglio 102, Particella 676, Subalterno 18;*
10. *Visura Catasto Fabbricati Foglio 102, Particella 676, Subalterno 19;*
11. *Planimetria in atti Foglio 102, Particella 676, Subalterno 18;*
12. *Planimetria in atti Foglio 102, Particella 676, Subalterno 19;*
13. *Atto di Compravendita del Notaio Albanese F.M. Repertorio n. 31789 del 29/12/1994;*
14. *Verbale operazione peritale n.2 (17/07/2023);*
15. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;*
16. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1;*
17. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2;*
18. *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. n. 08/05/2023.0108379.U.del 08/05/2023);*
19. *Nota del Comune prot. n. 03/08/2023.0188289.U del 03/08/2023, in merito alla documentazione edilizia reperita in Archivio (in risposta alla richiesta di accesso agli atti del 20/06/2023);*
20. *Documentazione edilizia reperita dal C.T.U. mediante accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria;*
21. *Regolamento di Condominio;*
22. *Situazione contabile (aggiornata al 04/09/2023) del Debitore Esecutato nei confronti del Condominio;*
23. *Ispezione ipotecaria n. T26871 del 30/07/2023 (subalterno 18);*
24. *Ispezione ipotecaria n. T27132 del 30/07/2023 (subalterno 19);*

25. Ispezione formalità n. T1 26871 del 30/07/2023 (Presentazione n. 63 del 23/11/1999);
26. Ispezione formalità n. T1 27132 del 30/07/2023 (Presentazione n. 32 del 02/10/2009);
27. Ispezione formalità n. T1 27132 del 30/07/2023 (Presentazione n. 61 del 06/08/2010);
28. Ispezione formalità n. T1 27132 del 30/07/2023 (Presentazione n. 51 del 19/11/2010);
29. Ispezione formalità n. T1 27132 del 30/07/2023 (Presentazione n. 56 del 25/08/2016);
30. Ispezione formalità n. T1 27132 del 30/07/2023 (Presentazione n. 57 del 25/08/2016);
31. Ispezione formalità n. T1 27132 del 30/07/2023 (Presentazione n. 29 del 02/11/2018);
32. Variazione catastale (DOCFA) depositata in data 18/08/2023 ed approvata in data 21/08/2023;
33. *Visura Catasto Fabbricati Foglio 102, Particella 676, Subalterno 21 (successiva all'approvazione del DOCFA n. RC0113745 del 18/08/2023);*
34. *Visura Catasto Fabbricati Foglio 102, Particella 676, Subalterno 22 (successiva all'approvazione del DOCFA n. RC0113745 del 18/08/2023);*
35. *Planimetria in atti Foglio 102, Particella 676, Subalterno 21 (successiva all'approvazione del DOCFA n. RC0113745 del 18/08/2023);*
36. *Planimetria in atti Foglio 102, Particella 676, Subalterno 22 (successiva all'approvazione del DOCFA n. RC0113745 del 18/08/2023);*
37. *Elaborato planimetrico Foglio 102, Particella 676 (successivo all'approvazione del DOCFA n. RC0113745 del 18/08/2023);*
38. *Elenco subalterni Foglio 102, Particella 676 (successivo all'approvazione del DOCFA n. RC0113745 del 18/08/2023).*

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 08/10/2023

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 residenziali, Graziano Castello - Grafill Editoria*