

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.N. 35/2024

***** CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

UNITA' IMMOBILIARE IN MOTTA SAN GIOVANNI VIA DEGLI SCALPELLINI, 7

FOGLIO 44 PARTICELLA 473 SUBB 1 - 2 - 5

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.STEFANO CANTONE

ESPERTO: ARCH. MARIA CLELIA ZAGARELLA

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	2
2	OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
3	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5
3.1	Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 C.P.C.	5
3.2	Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento.....	6
3.2.1	Caratteristiche della zona	6
3.2.2	Descrizione degli immobili	6
3.3	Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento	8
3.4	Eventuali variazioni e/o aggiornamenti della documentazione catastale.....	9
3.5	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.	10
3.6	Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative e verifica dell'esistenza di dichiarazione di Agibilità.	10
3.7	Esistenza di censo, livello o uso civico	11
3.8	Importo annuo spese fisse di gestione e di manutenzione	12
3.9	Vendita dei beni pignorati un uno o più lotti	12
3.10	Divisibilità del bene in caso di pignoramento pro quota.....	12
3.11	Stato degli immobili	12
3.12	Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge	12
3.13	Eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	12
3.14	Valore dell'immobile	13
3.15	Verifica o determinazione del canone di locazione in caso di immobile occupato da soggetti terzi	15



1 PREMESSA

Con provvedimento del 12 giugno 2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Stefano Cantone nominava la scrivente arch. Maria Clelia Zagarella, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n. 2468, esperto nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 35/2024 promossa da ***** nei confronti di ***** e ***** , al fine di dare risposta ai seguenti quesiti così formulati.

- **Quesito n. 1:** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.
- **Quesito n. 2:** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.
- **Quesito n. 3:** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- **Quesito n. 4:** proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
 - **Quesito n. 5:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
 - **Quesito n. 6:** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
 - **Quesito n. 7:** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
 - **Quesito n. 8:** specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
 - **Quesito n. 9:** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
 - **Quesito n. 10:** dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei



singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.

- **Quesito n. 11:** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.
- **Quesito n. 12:** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- **Quesito n. 13:** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- **Quesito n. 14:** determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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;
- **Quesito n. 15:** Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:



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

2 OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 30.06.2024 con l'acquisizione della documentazione catastale e sono proseguite col secondo accesso, fissato dal Custode Giudiziario avv. Alessia Sicari, il giorno 24 luglio 2024 [All.2], alla presenza continua, oltre che dello stesso e della sottoscritta, anche del luogotenente Antonio Caminiti. Durante il sopralluogo si è proceduto alla ricognizione generale ed al rilievo metrico e fotografico delle tre unità immobiliari, oggetto del presente pignoramento e porzioni di un fabbricato a cinque piani fuori terra sito nel Comune di Motta San Giovanni, località Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (già Via Nazionale). Tali unità immobiliari risultano occupati dall'Arma dei Carabinieri in virtù di una Bozza di Atto di Conciliazione tra i signori ***** e la Prefettura di Reggio Calabria sulla base della quale viene corrisposto un indennizzo di occupazione extracontrattuale. I beni in oggetto sono così identificati:

- a) Unità immobiliare al piano terra, primo e secondo con accesso dalla via degli Scalpellini adibita a Caserma.
- b) Unità immobiliare al piano terra con accesso dalla via degli Scalpellini adibito ad abitazione.
- c) Unità immobiliare al piano secondo con accesso dalla via degli Scalpellini adibito ad abitazione.

3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria RR.II. e gli Uffici Catastali di Reggio Calabria [All.4] si sono riscontrate la correttezza e la completezza dei dati riportati sul certificato notarile, redatto dal notaio Maurizio Lunetta per conto del creditore procedente ***** e della documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c. depositata agli atti. Gli immobili in esame, ricadenti nel Comune di Motta San Giovanni, come di seguito contrassegnati al N.C.E.U.,

- a) Caserma sita al piano terra, primo e secondo con accesso dalla Via degli Scalpellini, n.7, foglio 44, particella 473, sub n. 1, categoria B/1, classe U;



- b) Appartamento posto al piano terra con accesso dalla Via degli Scalpellini n. 7, foglio 44, particella 473, sub n. 2, categoria A/3, classe 1;
- c) Appartamento posto al piano secondo con accesso dalla Via degli Scalpellini, n.7, foglio 44, particella 473, sub n. 5, categoria A/3, classe 2.

riportano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli [All.6]:

Iscrizioni contro:

- a) Ipoteca volontaria iscritta il 27.09.2018 ai nn. 15717/1662 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di *****

Trascrizioni contro:

- a) Atto giudiziario, trascritto il 22.04.2024 ai nn. 7388/6096 a favore di *****

Trascrizioni a favore e contro:

- a) Atto tra vivi (Costituzione di Fondo Patrimoniale) trascritto il 07.04.2008 ai nn. 6315/4752 a favore di ***** e ***** contro ***** e *****.

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

3.2.1 Caratteristiche della zona

Gli immobili oggetto di stima si trovano nella frazione Lazzaro del Comune Motta San Giovanni, circa 20 Km a Sud di Reggio Calabria, più precisamente nel Rione denominato "Stazione" per la presenza della Stazione ferroviaria che dista dal fabbricato di proprietà ***** circa m 170. La località Lazzaro si estende per circa 6 km lungo la costa e dista circa 8 km dal centro storico del Comune di appartenenza di Motta San Giovanni. E' territorialmente delimitata a nord dal torrente Cambareri, al confine con il Comune di Reggio Calabria e a sud dal torrente Riace, al confine con il Comune di Montebello Ionico, subito dopo Capo d'Armi. Il suo centro abitato è attraversato dalla direttrice jonica della Statale 106 e dall'asse ferroviario suburbano di Reggio Calabria. Per la sua posizione sul mare e la presenza dei servizi primari, Lazzaro è una delle principali località turistico-balneari del Comune di Motta San Giovanni.

3.2.2 Descrizione degli immobili

Il fabbricato, all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura, possiede una struttura composta da doppia orditura di telai in cemento armato resi solidali da solai di tipo latero-cementizio e completi di muri di tamponamento in laterizio; si eleva per cinque piani fuori terra collegati tra loro dal vano scala comune.



Caserma al piano terra, primo e secondo sita in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.1).

L'unità immobiliare in oggetto è adibita a caserma e ospita la Stazione dei Carabinieri di Lazzaro. Si distribuisce su tre piani occupando parte del piano terra, l'intero piano primo e parte del piano secondo del fabbricato, tutti collegati tra loro da un vano scala interno alla caserma che garantisce anche l'ingresso indipendente direttamente dalla strada, oltre quello dal vano scala comune al fabbricato e munito di ascensore. Ha una superficie interna utile calpestabile di mq 200 ed una superficie esterna (balconi) di mq 43,25 oltre mq 4,75 di vano tecnico e mq 7,23 di cortile al piano terra; l'altezza è di m 3,4 al piano terra e m 3,0 al piano primo e secondo. Il piano terra è suddiviso in due ambienti principali, uno destinato a garage con ingresso carrabile dalla Via degli Scalpellini e l'altro ad archivio; i due ambienti sono messi in relazione da due porte. Il piano primo è sicuramente il più utilizzato in quanto in esso vengono svolte tutte le funzioni della Caserma compreso il ricevimento del pubblico. È costituito da cinque vani oltre il bagno, il ripostiglio e un piccolo locale destinato ad armeria. Infine, al piano secondo si trova una sola stanza adibita ad archivio. Uno dei vani al piano primo presenta un collegamento col sottostante sub 2 per mezzo di una scala a chiocciola [All.7].

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto si presenta al piano primo e secondo in discrete condizioni con finiture per lo più risalenti all'epoca della sua costruzione ad eccezione delle tinteggiature, degli infissi in alluminio con vetro camera (solo in 5 vani dei 7), del bagno, ristrutturato e adeguato al superamento delle barriere architettoniche, che fanno pensare a questi quali unici interventi di manutenzione effettuati negli anni e finalizzati alla conservazione dell'immobile. Di epoca di costruzione sono le porte interne, in legno tamburato tinteggiato, le serrande oscuranti in pvc di colore chiaro e la pavimentazione in mattonelle di graniglia. I vani del piano primo sono dotati di condizionatori autonomi a pompa di calore di proprietà degli occupanti e pertanto non tenuti in considerazione in questa stima. Peggior è lo stato di conservazione del piano terra dove, soprattutto nella parte destinata ad archivio, sono presenti segni di umidità sui muri con distacco d'intonaco. L'intera unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento a radiatori dismesso [All.8].

Verificata la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica, la scrivente ha provveduto alla sua redazione con riferimento alla destinazione d'uso, essendo il suddetto Attestato vincolato ai dati catastali (categoria B/1 – caserma) [All.15].

Appartamento al piano terra sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.2).

La seconda unità immobiliare iscritta nel pignoramento occupa la rimanente superficie del piano terra del fabbricato, in adiacenza al piano terra del sub1 sopra descritto ed è adibita ad alloggio dei Carabinieri; anch'essa, come il sub 1, possiede ingresso indipendente dalla scala comune del fabbricato. Il suo interno è ripartito in 5 vani; il più grande dei tre, sul quale si apre il portoncino d'ingresso, è utilizzato come pranzo/soggiorno e presenta la scala a chiocciola di collegamento col



soprastante sub1; vi sono poi la cucina, il bagno e due camere da letto. L'unità immobiliare ha complessivamente una superficie utile calpestabile di mq 56,32 ed un'altezza di m 3,4 [All.7]. Le finiture presentano pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate con idropittura, finestre in acciaio in pessime condizioni di conservazione e porte in legno tamburato. Il bagno, privo di aerazione, ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, quest'ultimo per un'altezza di m 2,0. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia mentre e di climatizzatori a pompa di calore. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di due scaldabagni, uno in bagno e l'altro in cucina. L'immobile, alla data del sopralluogo, presenta tracce di umidità nella parte bassa delle pareti con importanti distacchi d'intonaco [All.8].

Verificata la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica, la scrivente ha provveduto alla sua redazione con riferimento alla destinazione d'uso, essendo il suddetto Attestato vincolato ai dati catastali (categoria A/3 – abitazione di tipo economico) [All.16].

Appartamento al piano secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.5).

La terza unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è posta al secondo piano del fabbricato ed è adibito a civile abitazione. Ad essa si accede dal vano scala principale munito di ascensore ed è composta da n. 4 camere, una cucina e un bagno. La superficie utile calpestabile è di mq 100,28 oltre mq 24,80 di superficie balconi; l'altezza dei vani è di m 3,0 [All.7]. Nel complesso l'unità si presenta in discrete condizioni con pareti tinteggiate e in buono stato di conservazione nonostante alcune finiture risalgano all'epoca di costruzione come gli infissi esterni in legno, corredati da serrande in pvc di colore chiaro, e il pavimento in mattonelle di graniglia, ad eccezione di una stanza la cui pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Il bagno, in buono stato di conservazione, possiede sanitari di recente installazione e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica quest'ultime fino ad un'altezza di m 2,0 così come il vano destinato a cucina. L'appartamento possiede impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento a radiatori dismesso; l'acqua calda sanitaria è garantita dal boiler elettrico installato nel bagno [All.8].

Verificata la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica, la scrivente ha provveduto alla sua redazione con riferimento alla destinazione d'uso, essendo il suddetto Attestato vincolato ai dati catastali (categoria A/3 – abitazione di tipo economico) [All.17].

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

Per tutti gli immobili risulta la conformità tra le descrizioni attuali dei beni e quelle contenute nell'atto di pignoramento trascritto il 22.04.2024 ai nn 7388/6096. Gli immobili risultano pervenuti ai ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza dell'atto causa morte e successivo certificato di successione Repertorio n.86/563 del 21.07.1988 e dell'atto causa morte e successivo certificato di successione Repertorio n.358/9990 del 14/03/2018 [All.6].



Caserma al piano terra, primo e secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.1).

È riportata al Catasto Fabbricati al foglio 44 del Comune di Motta San Giovanni, particella 473, sub.1, categoria B/1, classe U [All.4].

L'intera proprietà è a capo dei debitori eseguiti con i seguenti diritti:

- ½ della piena proprietà del bene a ***** nato a Motta San Giovanni (RC) il 10.11.1954 codice fiscale *****
- ½ della piena proprietà del bene a ***** nato a Motta San Giovanni (RC) il 29.01.1960 codice fiscale *****

Appartamento al piano terra sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.2).

È riportato al Catasto Fabbricati, foglio 44, particella 473, sub.2, categoria A/3, classe 1 [All.4].

L'intera proprietà è a capo dei debitori eseguiti con i seguenti diritti:

- ½ della piena proprietà del bene a ***** nato a Motta San Giovanni (RC) il 10.11.1954 codice fiscale *****
- ½ della piena proprietà del bene a ***** nato a Motta San Giovanni (RC) il 29.01.1960 codice fiscale *****

Appartamento al piano secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.5).

È riportato al Catasto Fabbricati, foglio 44, particella 473, sub.5, categoria A/3, classe 2 [All.4].

L'intera proprietà è a capo dei debitori eseguiti con i seguenti diritti:

- ½ della piena proprietà del bene a ***** nato a Motta San Giovanni (RC) il 10.11.1954 codice fiscale *****
- ½ della piena proprietà del bene a ***** nato a Motta San Giovanni (RC) il 29.01.1960 codice fiscale *****

3.4 EVENTUALI VARIAZIONI E/O AGGIORNAMENTI DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Quanto alla conformità della documentazione depositata presso gli Uffici Catastali di Reggio Calabria, relativamente a ciascun immobile, si è rilevato quanto segue.

Caserma al piano terra, primo e secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.1).

Non conformità, all'effettivo stato dei luoghi, della planimetria catastale del piano terra che erroneamente rappresenta il locale al bagno dell'adiacente sub 2 così come anche rappresentato nella planimetria di quest'ultimo [All.5]. Non corrispondenza dei dati catastali relativi alla superficie (mq 233) ed alla consistenza (mc 648) dell'immobile rispetto a quanto emerso dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo. Si è pertanto provveduto alla regolarizzazione della planimetria e dei dati catastali tramite trasmissione telematica del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali [All.10].



Appartamento al piano terra sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.2).

Completezza e conformità della planimetria catastale all'effettivo stato dei luoghi a meno dell'indicazione della scala a chiocciola di collegamento col soprastante sub.1. La scrivente CTU, al fine di regolarizzare tale difformità, ha aggiornato la planimetria con l'inserimento della suddetta scala, trasmettendola al N.C.E.U. con modello unico telematico; l'ufficio, tuttavia, ha rigettato la pratica in quanto tale collegamento implicherebbe la fusione dei due subalterni (1 e 2) e il cambio di destinazione d'uso di uno dei due uniformandolo all'altro, azioni che altererebbero lo stato degli immobili oggetto di questa procedura oltre che richiedere il necessario titolo abilitativo.

Appartamento al piano secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.5).

Documentazione catastale essenzialmente completa e conforme allo stato dei luoghi.

3.5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO.

Il Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico comunale vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, è stato introdotto dalla legge urbanistica nazionale n°1150 del 1942 per assicurare ai Comuni meno importanti un minimo livello di disciplina edilizia.

Nel 2000 il Comune di Motta San Giovanni ha approvato il Piano Regolatore Generale (PRG) attualmente ancora in vigore in attesa della redazione del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC).

Ad oggi gli immobili, oggetto della seguente stima, ricadono genericamente nella Zona Omogenea B, che comprende "le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano caratteristiche d'interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale" e più in particolare nella zona B/1 definita "zona di ristrutturazione". Sono ammessi edifici in prevalenza residenziali, attività commerciali ed artigiane, attività piccolo-industriali, non nocive e non moleste, residenze alberghiere e sopralberghiere, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche.

L'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione disciplina le modalità d'intervento all'interno di tale zona omogenea definendo la tipologia edilizia ammessa, gli spazi aperti pubblici e privati, le operazioni di risanamento e di trasformazione conservativa, la densità fondiaria in caso di nuove costruzioni, le altezze massime e le distanze dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso degli immobili in oggetto risultano essere conformi a quanto previsto dall'art. 18 delle N.T.A.

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

Dall'esame della documentazione depositata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Motta San Giovanni, si rileva che il fabbricato, progettato dall'ing. Paolo Tripodi, risulta assentito con licenza di costruzione n. 123 del 31.07.1968 rilasciato alla ditta *****



***** [All.12], composto da cinque piani fuori terra, tutti serviti da vano scala comune, per ciascuno dei quali era prevista la realizzazione di un appartamento da cinque vani oltre i doppi servizi [All.14]. Le unità immobiliari in oggetto non possiedono Certificato di Agibilità, tuttavia, il fabbricato è dotato di Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Motta San Giovanni a maggio del 1973.

Ciò premesso, in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari, si espone quanto segue.

Caserma al piano terra, primo e secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.1).

L'unità immobiliare in oggetto presenta uno stato dei luoghi conforme alla documentazione catastale a seguito della regolarizzazione operata da questa CTU (cfr. par.3.4 a), tuttavia difforme dal progetto assentito [All.14]. A differenza di quest'ultimo, che prevedeva la realizzazione di un unico appartamento per ciascun piano del fabbricato, l'unità, articolata su tre livelli, si presenta collegata al sottostante piano terra e al piano secondo tramite scala interna a rampa. Inoltre, risulta collegata al sottostante sub 2 con scala a chiocciola [All.7]. Tali difformità, oltre a determinare variazioni dimensionali e distributive rispetto al progetto assentito, hanno interessato le componenti strutturali dell'edificio per il taglio dei solai su due livelli finalizzato all'inserimento della scala interna di collegamento e, in misura minore, della scala a chiocciola. Non risultando depositati presso gli archivi del Comune e presso gli archivi del Genio Civile pratiche autorizzative, i suddetti interventi sono da ritenersi abusivi.

Appartamento piano terra sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.2).

La destinazione d'uso abitativa di questa unità risulta conforme al progetto assentito, tuttavia, anche in questo caso, non è conforme allo stesso la distribuzione planimetrica che prevedeva unica unità immobiliare per l'intero piano terra [All.7 e 14].

Appartamento piano secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.5).

L'unità immobiliare in oggetto non è conforme alla planimetria di progetto assentito a causa del frazionamento di un vano accorpato al sub 1 tramite la scala interna a rampa [All.7 e 14].

Conclusioni.

Al fine di poter sanare le difformità delle tre unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, a parere della scrivente, si rende necessaria una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01 che regolarizzi le difformità distributive e strutturali e contestualmente legittimi i frazionamenti/ampliamenti effettuati tra le tre unità nel caso in cui si escluda la volontà di messa in pristino degli stessi secondo il progetto originario assentito.

3.7 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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



3.8 IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

Non vi è un condominio costituito in quanto tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato sono di proprietà dei signori ***** e ***** occupate dalla Stazione dei Carabinieri di Lazzaro, pertanto, le uniche spese fisse di gestione e manutenzione possono essere ricondotte alle utenze del vano scala (utenza luce e manutenzione ascensore e verifiche periodiche ascensore) attualmente corrisposte dagli occupanti, ad eccezione delle spese legate alle verifiche periodiche computate in circa € 60,0 annuali in merito alle quali non risultano insoluti.

3.9 VENDITA DEI BENI PIGNORATI UN UNO O PIÙ LOTTI

Come ampiamente esplicitato al precedente paragrafo 3.6, le unità immobiliari, oggetto del presente pignoramento, risultano essere tre in virtù di frazionamenti/fusioni non legittimate da un titolo edilizio abilitativo che, pertanto, si rende necessario acquisire in sanatoria. La relativa pratica per il rilascio dello stesso coinvolgerà inevitabilmente tutte e tre le unità immobiliari che, per questo, non è opportuno siano di proprietà differenti; da ciò ne deriva la necessaria vendita in unico lotto.

3.10 DIVISIBILITÀ DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'atto esecutivo cautelare, trascritto il 22/04/2024 ai nn. 6096/7388, derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/03/2024 Tribunale di Reggio Calabria, repertorio n. 542 a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro ***** in qualità di comproprietario con ***** , procede per la piena proprietà dei beni, non configurando pertanto la fattispecie di pignoramento pro quota.

3.11 STATO DEGLI IMMOBILI

All'atto del sopralluogo i beni risultano occupati e nella piena disponibilità della Stazione dei Carabinieri di Lazzaro in qualità di occupanti che usufruiscono delle tre unità immobiliari per uso caserma (sub1) e alloggi (sub 2 e 5).

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

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

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

I beni pignorati ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs.42/2004 irrilevante ai fini della sanabilità del bene in quanto trattasi di opere interne al fabbricato; non sussistono vincoli storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.



3.14 VALORE DELL'IMMOBILE

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

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

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

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

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

Caserma al piano terra, primo e secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.1).

È riportato al Catasto Fabbricati al foglio 44 del Comune di Motta San Giovanni, particella 743, sub n. 1, categoria B/1, classe U; superficie catastale mq 245.

Dalle indagini condotte ed in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con riferimento all'assentita destinazione d'uso abitativo, si ritiene di poter assumere un prezzo unitario a nuovo di 670,00 €/mq.

Per il computo delle superfici accessorie a servizio dell'unità immobiliare, che contribuiscono a determinare la superficie commerciale, si sono adottati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- balconi (mq 43,25) 30%
- cortile al piano terra (mq 7,23) 15%
- vano tecnico al piano terra (mq 4,75) 25%.

Ne risulta, pertanto, la seguente superficie commerciale:

$$239,24 + 30\% 43,25 + 25\% 4,75 + 15\% 7,23 = \text{mq } 254,49$$



Tenuto conto del coefficiente medio ponderato di piano (0,94), del coefficiente di vetustà di 50 anni (0,66) e della superficie commerciale determinata in mq 254,49, ne deriva che il valore commerciale dell'unità immobiliare, occupante parte del piano terra, intero piano primo e parte del piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a cinque piani fuori terra e con accesso dalla via degli Scalpellini al civico 7, è pari a € 105'780,00, così risultanti

$$254,49 \text{ mq} \times 670 \text{ €/mq} \times 0,94 \times 0,66 = \text{€ } 105'783,35 = \text{€ } 105'780,00 \text{ in conto tondo}$$

Appartamento piano terra sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.2).

È riportato al Catasto Fabbricati al foglio 44 del Comune di Motta San Giovanni, particella 743, sub n. 1, categoria A/3, classe 1; superficie catastale mq 72.

Dalle indagini condotte ed in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con riferimento all'assentita destinazione d'uso abitativo, si ritiene di poter assumere un prezzo unitario a nuovo di 670,00 €/mq

Tenuto conto del coefficiente di piano (0,85), del coefficiente di vetustà di 50 anni (0,66) e della superficie commerciale determinata in mq 68,00, ne deriva che il valore commerciale dell'unità immobiliare, occupante parte del piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a cinque piani fuori terra e con accesso dalla via degli Scalpellini, è pari a € 25'560,00, così risultanti

$$68,00 \text{ mq} \times 670 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 0,66 = \text{€ } 25'559,16 = \text{€ } 25'560,00 \text{ in conto tondo}$$

Appartamento piano secondo sito in Lazzaro via degli Scalpellini n. 7 (sub.5).

È riportato al Catasto Fabbricati al foglio 44 del Comune di Motta San Giovanni, particella 743, sub n. 5, categoria A/3, classe 2; superficie catastale mq 126.

Dalle indagini condotte ed in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con riferimento all'assentita destinazione d'uso abitativo, si ritiene di poter assumere un prezzo unitario a nuovo di 670,00 €/mq

Per il computo delle superfici scoperte, consistenti in tre balconi (mq 24,80) a servizio dell'unità immobiliare, si è adottato un coefficiente di ponderazione pari al 30% della superficie.

Ne risulta, pertanto, la seguente superficie commerciale:

$$118,13 + 30\% 24,80 = \text{mq } 125,57$$

Tenuto conto del coefficiente di piano (0,90), del coefficiente di vetustà di 50 anni (0,66) e della superficie commerciale determinata in mq 125,57, ne deriva che il valore commerciale dell'unità immobiliare, occupante parte del piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a cinque piani fuori terra e con accesso dalla via degli Scalpellini al civico 7, è pari a € 50'000,00, così risultanti

$$125,57 \text{ mq} \times 670 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,66 = \text{€ } 49'974,35 = \text{€ } 50'000,00 \text{ in conto tondo}$$



Per tutto quanto sopra e in virtù delle considerazioni di cui al precedente paragrafo 3.9, ne deriva un **valore complessivo del lotto di vendita di € 181'340,00.**

Si detraggono da tale importo € 9'750,00 quali oneri per il ripristino e la regolarizzazione urbanistica ed edilizia comprendenti:

- prove sui materiali strutturali (carotaggi, prelievi e prove di laboratorio);
- spese tecniche per la redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia ivi comprese le sanzioni amministrative;
- ripristino solaio in corrispondenza del foro della scala a chiocciola;
- aggiornamenti catastali post sanatoria.

Si considera, inoltre, quanto disposto dall'articolo 568 c.p.c. procedendo ad un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, corrispondente al 5% del valore di mercato, in virtù della quale **l'importo complessivo si riduce a € 163'000,00** come di seguito risultanti:

$$181'340,00 - 5\% \times 181'340,00 - 9'750,00 = 162'523,00 = \text{€ } 163'000,00 \text{ in conto tondo}$$

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

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla Stazione dei Carabinieri di Lazzaro di Motta San Giovanni unitamente ad ulteriori due unità immobiliari. Con bozza di atto di conciliazione del 16.04.2024, la Prefettura di Reggio Calabria ha determinato e corrisposto ai signori ***** e ***** , per quota pro-capite del 50%, un'indennità semestrale di occupazione di € 13'909,99.

Questa CTU, al fine di determinare l'importo di locazione relativo esclusivamente alle tre unità immobiliari oggetto del pignoramento, ha fatto ricorso all'omogenizzazione della superficie commerciale del sub 1 (B/1 - caserma) riconducendola all'equivalente superficie residenziale di pari valore per mezzo di un coefficiente correttivo pari a 2,02. Dal seguente prospetto si evince che il canone semestrale di competenza delle tre unità immobiliari, oggetto di pignoramento (subb.1-2-5) è pari ad € 9'500,53.

Sub.	Cat.	Sup. mq	Coeff.	Sup. corretta mq	Sup. totale %	Quota parte canone €
1	B/1	239,24	2,02	483,26	48,77	6 783,90
2	A/3	68	1,00	68,00	6,86	954,23
3	A/3	157	1,00	157,00	15,85	2 204,73
4	A/3	157	1,00	157,00	15,85	2 204,73
5	A/3	125,57	1,00	125,57	12,67	1 762,40
Totali				990,8348	100,00	13 909,99



Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. Verbale primo accesso;
2. Verbale secondo accesso;
3. Estratto del foglio di mappa;
4. Visure storiche catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Elenchi note iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
7. Piante Stato di Fatto;
8. Documentazione fotografica;
9. Elenco riassuntivo identificativi catastali;
10. Modello unico aggiornamento degli atti catastali sub.1
11. Mancata accettazione variazione catastale sub.2;
12. Licenza di Costruzione;
13. Autorizzazione di Abitabilità;
14. Piante piano terra e tipo progetto assentito;
15. APE sub.1;
16. APE sub.2;
17. APE sub.5;

Reggio Calabria, ottobre 2024

Il Consulente Tecnico
arch. Maria Clelia Zagarella

