



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura 12/2023 R.G.E.s

Giudice Dr.ssa Ambra Alvano

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Parti: XXXXXXXXXXXXXXX

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Stefano Poeta

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.....	6
3.	GENERALITA' DELL'ESECUTATO	6
4.	QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE.....	7
4.1.	Verifica della completezza documentale.....	7
4.2.	Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.....	7
5.	QUESITI 9, 10 - SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	8
6.	QUESITO 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	8
6.1.	Ubicazione del fabbricato di cui fa parte il lotto staggito	8
6.2.	Accessibilità alla proprietà.....	11
6.2.1.	<i>Caratteristiche strutturali dell'immobile.....</i>	12
6.3.	<i>Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....</i>	14
6.3.1.	<i>Caratteristiche dimensionali e funzionali.....</i>	14
6.3.2.	<i>Impianti</i>	16
6.3.3.	<i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i>	16
6.4.	<i>Caratteristiche della zona.....</i>	17
7.	QUESITO 3 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO 18	
8.	QUESITO 4 – AGGIORNAMENTO CATASTALE.....	18
9.	QUESITO 5, 13 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, ESISTENZA DI VINCOLI	18
10.	QUESITO 6 – CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	19
11.	QUESITO 7 – GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	20
12.	QUESITO 8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	20
13.	QUESITO 11 – OCCUPAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	20
14.	QUESITO 13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	21
14.1.	Valutazione del Lotto.....	22
15.	CONCLUSIONI.....	25

1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU dott. Agronomo Stefano Poeta, iscritto con il n. 343 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito al Procedimento 12/2023 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

In particolare, al perito sono stati posti i seguenti quesiti:

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

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione

interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

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;

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;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili

valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

CONCLUSIONI

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi comprendenti, tra l'altro, lo studio degli atti di causa, il controllo della documentazione ipocatastale, l'esatta individuazione del bene esecutato, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Reggio Calabria Ufficio Urbanistica, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, Archivio di Stato di Reggio Calabria, Archivio Storico di Reggio Calabria) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricade il bene pignorato.

La valutazione è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare del Comune di Reggio Calabria con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, simili all'unità immobiliare oggetto di stima.

2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Al fine di espletare il mandato del Giudice è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 Maggio 2023 e data comunicazione alle parti mezzo PEC il 18/04/2023. Il sopralluogo, nel giorno e nell'ora concordata, ha avuto inizio alle 9:30 presso il luogo di causa sito all'interno dell'immobile ubicato a Reggio Calabria in Via Due Settembre n. 33, nell'**Unità Immobiliare** posta al **Piano Terra Rialzato** identificata catastalmente al **foglio 124, particella 187, sub 12** categoria A/10.

In tale giorno è stata effettuata la ricognizione del bene staggito, eseguiti i rilievi grafici e fotografici, condotte le iniziali valutazioni su caratteristiche strutturali, funzionalità e consistenze relative al cespite. Tali operazioni si sono concluse alle ore 10, alla presenza del Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX presente nella qualità di liquidatore della XXXXXXXXXXXXXXXX.

3. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX società cooperativa costituitasi con atto del 03/12/1982 e iscritta al Registro Imprese in data 2/02/1984. La procedura in corso riguardante la società è lo Scioglimento con Liquidazione Volontaria. Liquidatore e rappresentante dell'impresa è il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

4.1. Verifica della completezza documentale

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., si evidenzia che in atti è presente la documentazione risultante **dalle ispezioni sui registri immobiliari** dalla quale si estrae e si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli associate all'Unità Immobiliare oggetto di procedura:

1. **Trascrizione** del 08/07/1994 - Registro Particolare 9295 Registro Generale 10804, Pubblico Ufficiale De Tommasi Antonino, Repertorio 63196 del 14/06/1994, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. **Iscrizione** del 21/06/2005 - Registro Particolare 5313 Registro Generale 13998, Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 14059/94 del 19/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA art.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.
3. **Iscrizione** del 06/09/2022 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 15336, Pubblico Ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI, Repertorio 109132 del 10/08/2022, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE
4. **Trascrizione** del 14/03/2023 - Registro Particolare 3631 Registro Generale 4840, Pubblico Ufficiale UNEP REGGIO CALABRIA Repertorio 61 del 23/02/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c

In relazione alle vicende di causa ed all'unità immobiliare in esecuzione, a completezza della documentazione prevista dall'art 567, co. 2 c.p.c., nel presente elaborato peritale si allega:

- Estratto del Catasto e Mappe Censuarie;
- Visure Catastali;
- Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso.
- la visura storica camerale riferita alla società cooperativa debitrice

5. QUESITI 9, 10 - SUDDIVISIONE IN LOTTI

Esaminata la tipologia e le caratteristiche dimensionali, funzionali e impiantistiche dell'Unità Immobiliare oggetto di causa, al fine di consentire più favorevoli condizioni di vendita, si ritiene necessario non suddividere l'immobile costituendo un unico lotto, riportante i seguenti riferimenti:

- Ufficio (sez. RC foglio 124, particella 187, sub 12 categoria A/10) di n. 4 vani, con superficie catastale pari a 117 m², composta da salone in ingresso, n. 2 camere e bagno. L'unità immobiliare è posta al Piano Terra Rialzato di un immobile a quattro piani fuori terra posto ad angolo in isolato con ingresso lungo Via Due Settembre al n. 33. **Superficie commerciale: 108 m².**

6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

6.1. Ubicazione del fabbricato di cui fa parte il lotto staggito

L'immobile, posto nel Comune di Reggio Calabria, si colloca nella fitta maglia dell'impianto urbano costituito da assi paralleli alla costa, con piano di percorrenza orizzontale, e percorsi viari in risalita, ortogonali ai precedenti, e, nel caso in specie, chiusi da scalinate per consentire il raggiungimento della quota stradale superiore. L'immobile in cui è posto il lotto staggito si trova nel centro storico di Reggio Calabria, nelle immediate vicinanze dell'Area Archeologica Sacra "Griso - Labocetta". È lambito dalle due vie: Del Torrione e Due Settembre e si identifica catastalmente come di seguito si riporta:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA				
LOTTO	SEZ. URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Ufficio	RC	124	187	12



Figura 1- Ortofoto con indicazione dell'immobile in cui ricadono le unità immobiliari staggiata.

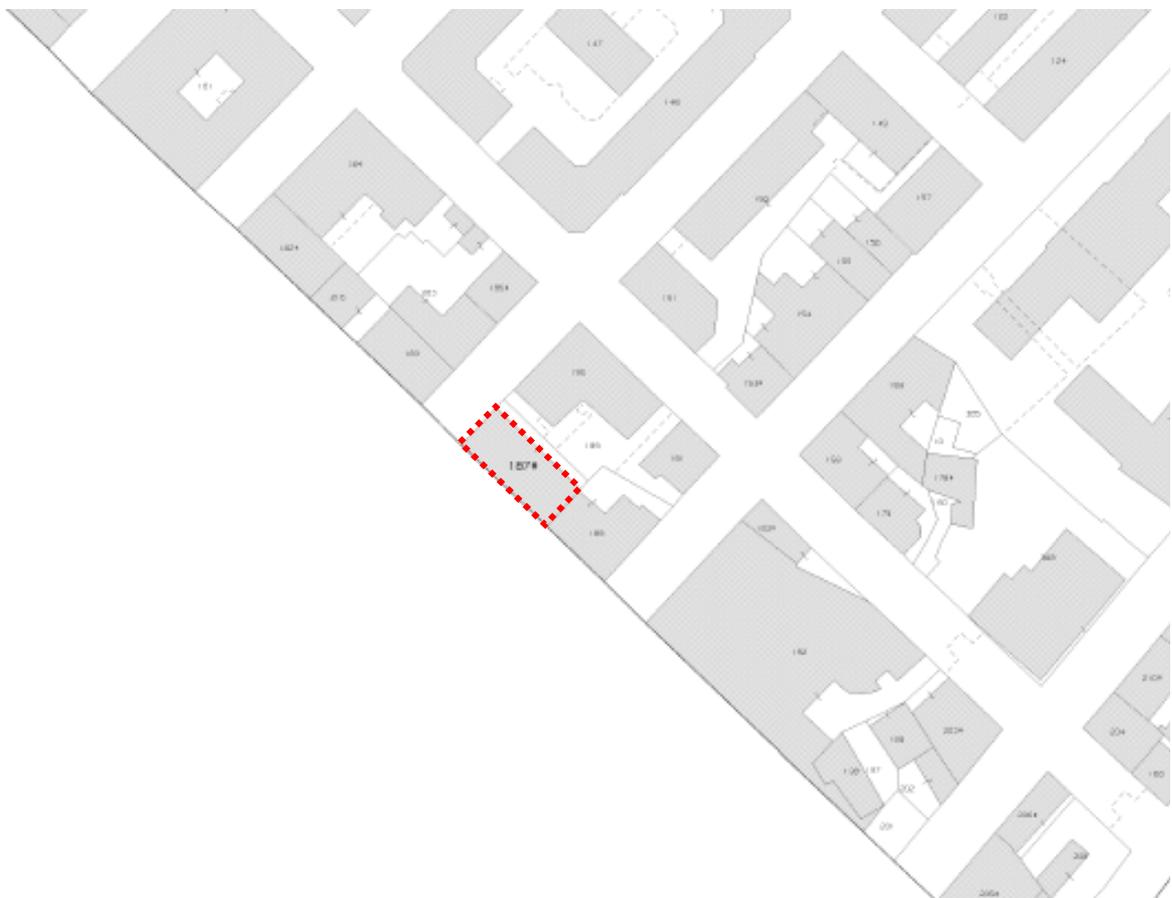


Figura 2 - Estratto di mappa catastale NCEU Reggio Calabria sez. RC, foglio 124

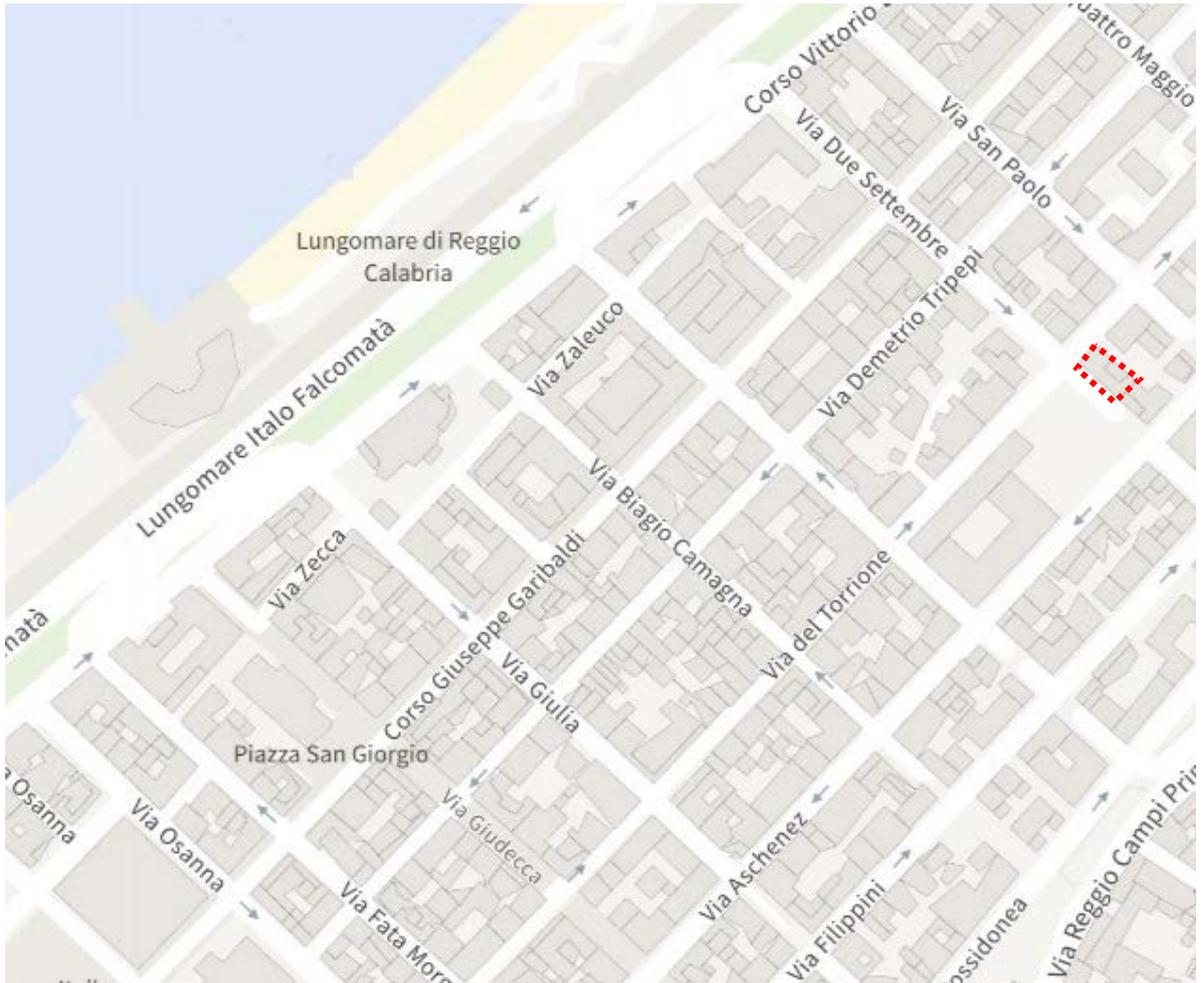


Figure 3 - Collocazione dell'immobile sul reticolo stradale



Figure 4 - Sovrapposizione foto aerea con Mappa Catastale



Figura 5 – Inquadramento Urbano da foto aerea

6.2. Accessibilità alla proprietà

L'accessibilità all'immobile è diretta dal fronte viario poiché il corpo di fabbrica svolge la sua volumetria seguendo gli assi stradali di Via del Torrione e Via Due Settembre mantenendo aderenza prospettica al piano di attraversamento urbano da cui rimane separato per l'interposta fascia del marciapiede. Il fronte prospettico dal quale si accede all'immobile è quello posto su Via Due Settembre nel quale, al numero civico 33, è posto un portone bugnato in legno a due battenti sormontato da un sopraluce in vetro che mostra la retrostante lavorazione in ferro battuto (foto n. 1, n. 2). Da tale ingresso si arriva



Figura 6 - Inquadramento Urbano da foto aerea

all'atrio del palazzo che si dispone su due livelli: la soglia, appena entrati, ed il ballatoio, posto in quota al piano terra rialzato, al quale si perviene risalendo la breve rampa posta subito dopo il portone. Dall'atrio, a destra, il portone in legno a due battenti consente di accedere all'unità oggetto di causa (foto n. 2, n. 3).

6.2.1. Caratteristiche strutturali dell'immobile

L'Unità Immobiliare oggetto di causa fa parte di un più ampio immobile a quattro livelli f.t. e piano seminterrato riconducibile alla tipologia edilizia delle case in linea con sistema distributivo costituito da un corpo scala centrale e vano ascensore di connessione ai singoli piani dove si collocano due unità abitative per piano (terra, primo e secondo). Fanno eccezione l'ultimo livello dove ne è stata realizzata una sola unità abitativa con terrazzo ed il piano sotterraneo, parzialmente interrato, che presenta due unità destinate a locali cantine.

In particolare, l'edificio dispone di un impianto planovolumetrico di forma rettangolare con tre lati liberi in affaccio, due lunghi e uno corto, ed un quarto reso cieco per aderenza ad altro fabbricato. Il lato corto, opposto a quello cieco, prospetta su Via Del Torrione con piano stradale con sviluppo orizzontale e quota omogena.

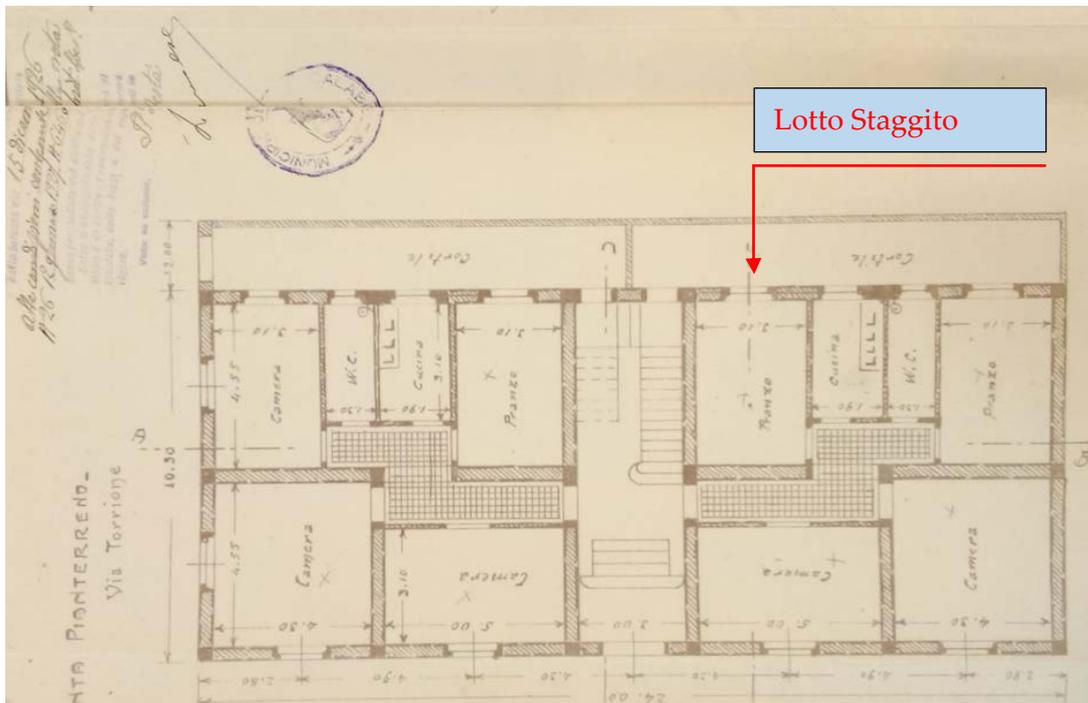


Figura 7. Pianta Piano Terra Rialzato.

I lati lunghi prospettano uno su una corte interna privata e di pertinenza ad altro immobile, l'altro su Via Due Settembre con piano stradale ad assetto inclinato in raccordo alle variazioni di quota esistenti tra le vie parallele alla costa. La condizione urbana degli attraversamenti viari dovendo consentire la connessione ed il superamento delle differenti altimetrie tra i piani stradali e gli isolati che compongono la maglia del centro storico, determina per il fabbricato la presenza di un piano parzialmente interrato, destinato ai locali cantina, e di un piano terra rialzato dove si colloca, nella parte posta a destra, l'unità immobiliare oggetto di causa (foto n. 5 e n. 6).

Dall'analisi visiva della struttura e dallo studio della documentazione progettuale reperita presso l'Archivio Storico di Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, si evince che la costruzione è stata realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio poggianti su fondazioni costituite da mura continue di pietrame e malta idraulica. I solai di tipo misto (tavelloni di laterizio e cemento) hanno armatura parallela e all'ultimo livello conformano la copertura a terrazzo. La scala utilizza piastrelle di ceramica nelle soste di piano dei ballatoi, alternando nei gradini l'uso del granito nelle alzate alla posa del marmo nelle pedate. Il granito riveste le pareti poste in atrio con lastre applicate a seguire il perimetro del vano sino alla prima rampa (foto n. 2, n. 3). Gli infissi interni sono in legno di abete mentre quelli esterni sono in legno di castagno con coloritura ad olio di lino cotto e colore a tre mani. I pavimenti sono in marmette di cemento e graniglia di marmo con bordure a disegno. Gli intonaci sono del tipo civile liscio, le decorazioni dei prospetti esterni sono eseguite con paramenti di malta bastarda a colore commisto all'impasto conformi allo stile della parte esistente. Gli impianti sono sottotraccia.

6.3. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

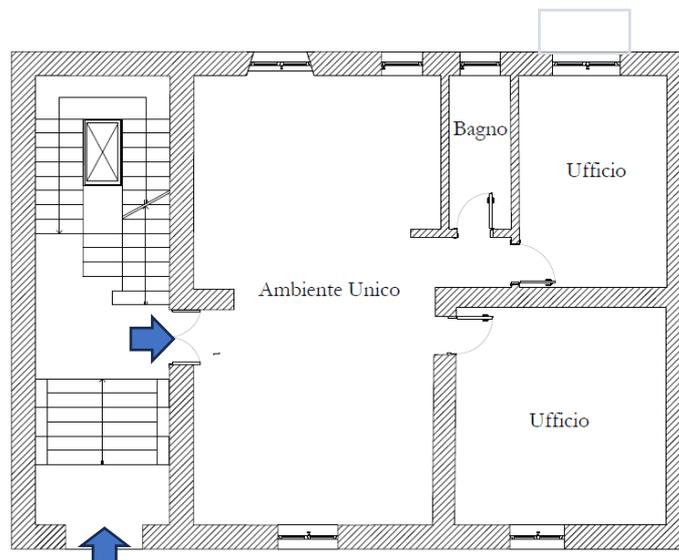
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte del più ampio immobile, descritto in precedenza, costituito da quattro livelli fuori terra ed uno parzialmente interrato collegati da scala e vano ascensore (foto n. 1). In particolare, il lotto occupa la parte posta a destra del piano terra rialzato (foto n. 2 e n. 3) e vi si accede tramite portone d'ingresso in legno con finitura bugnata (foto n. 4). L'unità immobiliare, censita al NCEU di Reggio Calabria, si identifica catastalmente secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA						
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
RC	124	187	12	A/10	5.5vani	117 m ²

Allo stato attuale risulta occupata dagli Uffici della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

6.3.1. Caratteristiche dimensionali e funzionali

Il lotto è un appartamento con uso ufficio composto da un'ampia sala in ingresso (foto da n. 5 a n. 15), due camere (foto da n. 20 a n. 31), un bagno (foto da n. 16 a n. 19) collegati tra loro da un corridoio centrale (foto n. 16 e n. 17). Un balcone è posto in affaccio alla camera posta in fondo al corridoio (foto n.24 e n. 25).



Via Due Settembre

L'unità immobiliare ha una **superficie utile lorda di 111 m²** di cui **90 m² calpestabili**, è disposto su un unico piano. Si riporta di seguito il calcolo delle superfici dell'immobile.

RIEPILOGO SUPERFICI – UNITA' IMMOBILIARE		
PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE CALPEST. m ²
Terra Rialzato	Ambiente Unico in Ingresso	47
Terra Rialzato	Bagno	4
Terra Rialzato	Disimpegno	2
Terra Rialzato	Ufficio	14
Terra Rialzato	Ufficio	20
Terra Rialzato	Balcone	3
TOTALE		90
MURATURE PERIMETRALI m ²		15
TRAMEZZI m ²		6
SUPERFICIE LORDA m ²		111
SUPERFICIE COMMERCIALE m ²		108

Dall'ingresso (foto n. 6) si accede ad un unico grande ambiente, 2 vani e un disimpegno centrale (foto da n. 8 a n. 15) dal quale si intercetta sul fondo un primo ufficio (foto da n. 26 a n. 31) e, tramite corridoio centrale, l'accesso al bagno (foto n. 18, n. 19) e ad un altro ufficio (foto da n. 20 a n. 25). Tutti gli ambienti sono dotati di affaccio verso l'esterno, di buon ricambio di aria e apporto luminoso per il tramite di ampie finestre e portafinestra, nel caso dell'ultima stanza, che consente di accedere al balcone (foto n. 24, n. 25).

Lo stato di conservazione riferito dell'unità immobiliare è da ritenersi buono ma le finiture interne sono di mediocre qualità. La pavimentazione originale in marmette di graniglia che definiva motivi geometrici decorativi bicromi (foto n. 5, 6, 7) è stata quasi ovunque rimossa e sostituita da piastrelle in gres porcellanato grigio a finitura lucida (foto n.4, n. 8, n. 9, n. 10, n. 21). Gli infissi sono stati sopra dipinti, sia nella parte del telaio mobile che su quella fissa e negli scuri, con idropittura da interni; le porte rimpiazzate da nuove installazioni con taglio e finitura moderni (foto n. 31).

L'unità risulta dunque separata/slegata dal proprio involucro e presenta finiture conformi ad una edilizia contemporanea di tipo popolare. Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato con vernice per interni di tipo lavabile chiara, stesa uniforme

sulle partizioni e lascia in vista l'aggetto di una cornice che segue il perimetro dei singoli ambienti a 20 cm dal soffitto (foto n. 9, n. 13, n. 16, n. 23). Le pareti del bagno sono rivestite, fino all'altezza di 180 cm, con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, posato anche a pavimento (foto n. 18, n. 19). Le finestre esternamente sono dotate di persiane color ciliegio e presentano in alcuni casi grate antieffrazione (foto n. 12, n. 24).

6.3.2 *Impianti*

L'unità immobiliare dispone di allaccio elettrico e idrico con impianti sottotraccia, ad eccezione dei cavi di alimentazione di una delle postazioni lavorative dell'ufficio che presenta passaggio esterno (foto n. 12). L'immobile non è allacciato alla rete di distribuzione a metano ed è priva di impianto di riscaldamento pur disponendo di tre condizionatori per il controllo dei parametri termici e la produzione del raffrescamento. L'illuminazione è a soffitto tramite neon.

6.3.3 *Attestato di Prestazione Energetica (APE)*

L'immobile attualmente non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, che prescrive "*nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata*", è stato necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 10/08/2023. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA F, con una prestazione EP_{gl,nren} di 59.35 kWh/m² anno.

6.4 *Caratteristiche della zona*

Il bene in procedura è posto nella zona altamente urbanizzata del centro storico di Reggio Calabria, in adiacenza al *Parco Archeologico Sacro "Griso - Labocetta"*, a pochi metri dal Corso Garibaldi, dalla Via Marina, dal Museo Archeologico della Magna Grecia. È perfettamente inserito nella maglia della rete stradale che gli consente di essere collegato alle principali vie di comunicazione stradali e autostradali, ferrovie, al porto ed aeroporto. Nel contesto di appartenenza le opere di urbanizzazione primaria si riferiscono a:

- spazi per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli nelle fasce in perimetrazione all'immobile e nelle immediate vicinanze;
- condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- rete idrica;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- rete del gas metano per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; rete telefonica, comprese le centraline telefoniche e fibra ottica a servizio degli edifici;
- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

È rilevante la presenza di opere di urbanizzazione secondaria, in particolar modo è possibile trovare nel raggio di 500 m: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, circoli sportivi, bar, ristoranti, centri culturali, chiese, farmacie, autofficine, stazioni di rifornimento, supermercati, aree verdi di quartiere, ecc.

In considerazione del vantaggioso posizionamento dell'unità immobiliare, tutti i principali punti di interesse del centro cittadino sono raggiungibili in breve tempo anche senza l'uso di mezzi di trasporto poiché, in linea d'aria, essa dista 0,4 Km dal Museo Archeologico della Magna Grecia, 4,1 Km dall'Aeroporto dello Stretto, 0,4 Km dalla

Stazione Lido, 1,1 Km dal porto, 0,9 Km dall'Ospedale Riuniti, 1,5 Km dal polo universitario, 2,3 Km dallo stadio "Oreste Granillo". Presente il servizio bus dell'ATAM.

7. QUESITO 3 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO

Esiste piena corrispondenza tra i dati riportati catastalmente e quanto trascritto nell'atto di pignoramento. Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini sono coincidenti e non variati. Ad ogni modo, i dati indicati negli atti, risultano idonei ad individuare il bene in procedura e consentono la sua univoca identificazione.

8. QUESITO 4 - AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dai rilievi eseguiti e dal confronto delle planimetrie attuali con quelle estratte durante il corso delle indagini peritali non emerge alcuna variazione nell'impianto planimetrico.

9. QUESITO 5, 13 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, ESISTENZA DI VINCOLI

In accordo con quanto asserito nel Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, il **folio di mappa 124, particella 187** ricade, nel Piano Regolatore Generale, in **zona "B" Zona di Completamento** la cui utilizzazione è normata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

Nel P.S.C. e R.E.U. la sopra elencata particella risulta indicata come segue:

A.t.u. I.1; Rif. R.E.U. Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo.

Per quanto attiene ai vincoli tutori ed inibitori nella particella sono presenti:

- **Vincolo Sismico** - Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004;
- **Vincolo Storico Artistico** - Pavimentazione d'epoca della città storica - D.S.R. N.35 del 13/03/2019;
- **Vincolo Archeologico** – Vincoli SAC Nulla Osta

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quella prevista.

10. QUESITO 6 – CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

L'immobile è stato realizzato previo parere favorevole della Commissione Edilizia (*n. protocollo 6460*) in data 15.12.1927 (*Busta 43, Fasc. 26*) che ne autorizzava la costruzione in relazione al piano cantinato e ai primi due piani. La successiva sopraelevazione è stata realizzata per espresso parere favorevole della stessa Commissione (*n. protocollo 2491*) riunitasi durante la seduta del 23.01.1952.

Dall'analisi della planimetria di progetto approvata dalla Commissione Edilizia con *n. protocollo 6460* nella seduta del 15.12.1927 (*Busta 43, Fasc. 26*) e depositata presso gli Uffici dell'Archivio Storico di Urbanistica, emerge che la situazione odierna dell'unità immobiliare presenta difformità nell'assetto compositivo dell'impianto planimetrico a causa di diversa distribuzione degli spazi interni. Tali variazioni sono facilmente riscontrabili dal confronto tra la documentazione acquisita ed allegata (*Allegato 8- Titoli Abilitativi, ed anche Allegato 4 – Documentazione Catastale - Planimetria*) e gli elaborati grafici redatti a seguito del rilievo eseguito durante le operazioni peritali (*Allegato 6 – Planimetria Stato di Fatto*).

In relazione al cambio di destinazione d'uso ed al passaggio, con dismissione, delle funzioni abitative in luogo e in costituzione delle attività d'ufficio si è realizzato l'adeguamento delle partizioni murarie interne con modifica ed eliminazione di alcuni ambienti che non trovano corrispondenza nell'originaria progettazione. In ragione a questa trasformazione la cucina, il pranzo, una porzione di corridoio e la camera vicino all'ingresso sono state fuse a realizzare un'unica e ampia sala in ingresso e sono state in conseguenza demolite le opere murarie che definivano la perimetrazione funzionale dei vani anzidetti.

Di tali lavorazioni e del cambio di categoria catastale non si rintracciano autorizzazioni, permessi o istanze che attestino la richiesta autorizzativa o il rilascio del necessario permesso che ne legittimerebbe l'esecuzione. La mancanza di pratiche edilizie depositate inerenti all'oggetto del cambio d'uso configura la necessità di sanare gli abusi accertati tramite redazione della SCIA in sanatoria con conseguente costo pari a 1.500 € per la copertura delle spese tecniche, burocratiche e l'istruzione della pratica.

11. QUESITO 7 – GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

La Regione Calabria, titolare nei suoi uffici di competenza del servizio, non può ancora fornire informazioni circa il quesito richiesto in quanto ancora non risulta disponibile l'inventario e la mappatura dei terreni gravati da uso civico di cui agli artt. 8, 9 e 10 della L.R. 18/2007. Dalle indagini svolte si può tuttavia affermare per l'immobile oggetto di causa non è gravato da diritti di censo, livello e uso civico.

12. QUESITO 8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Dagli accertamenti condotti sull'immobile nel quale è posta l'unità immobiliare staggita non risulta presente e coperta la carica in rappresentanza dell'amministrazione e/o gestione condominiale. Mancando la contabilizzazione formale delle spese di cassa dovute all'attività ordinaria di manutenzione ed esercizio di conduzione del condominio, non costituito legalmente, considerata la tipologia di immobile, si stima una spesa di gestione e manutenzione di 1.000 €/annui.

13. QUESITO 11 – OCCUPAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è divenuta proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto del 14/06/1994 (Pubblico Ufficiale De Tommasi, Sede Reggio Di Calabria, Repertorio n. 63196 - Compravendita Voltura n. 4894.1/1994 in atti dal 23/01/1997), che allo stato attuale continua ad occuparla.

Procedendo ad ulteriori verifiche presso gli Uffici del Registro di Reggio Calabria, con riferimento al periodo anteriore alla trascrizione del pignoramento, non si rilevano atti privati, contratti di locazione vincolanti ed opponibili alla presente procedura esecutiva.

14. QUESITO 13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per determinare il valore del bene in oggetto, si procederà alla stima sintetica comparativa, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato del bene.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile ci si è riferiti a quello che è il mercato immobiliare locale, tenendo conto dello stato di conservazione dello stesso, delle sue rifiniture e di tutte le altre sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine, si è proceduto ad un confronto con i prezzi unitari di immobili simili e recentemente compravenduti.

Inoltre, la valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del secondo semestre 2020, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda.

14.1. Valutazione del Lotto

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della qualità delle finiture e della tipologia di impianti. La valutazione, riportata di seguito, si riferisce agli immobili liberi e parte dal prezzo medio ottenuto per raffronto di beni simili offerti in vendita. Tale valore è stato poi normalizzato applicando una riduzione del 20 % per ottenere il prezzo di compravendita e comparato con i valori medi proposti dall'OMI e con i valori medi ottenuti dai valori di compravendita normalizzati dichiarati.

Determinazione del valore medio a m² partendo dai valori delle offerte di vendita

ANALISI DI MERCATO - Zona B1/Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA						
TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	ANNO DI Ristrutturazione STIMATO	m²	VALORE OFFERTA	VALORE VENDITA	COSTO €/m²
Ufficio	Centro Storico - Via Spanò Bolani P.T.	1930	130	€ 165.000	€ 132.000	€ 1.015,38
Ufficio	Via Santa Caterina D'Alessandria - P.T.	2003	495	€ 733.000	€ 586.400	€ 1.184,65
Ufficio	Via XXIV Maggio	1960	185	€ 322.000	€ 257.600	€ 1.392,43
Ufficio	Via Gaspare del Fosso, Piano Terra Rialzato	non indicato	150	€ 225.000	€ 180.000	€ 1.200,00
Ufficio	Via Castello, 4 - Piano Primo	storico - non indicato	577	€ 960.000	€ 768.000	€ 1.331,02
Ufficio	Via Palamolla, 31,	1970	100	€ 210.000	€ 168.000	€ 1.680,00
Ufficio	Via Marvasi, 5, Piano Rialzato	storico - non indicato	110	€ 149.000	€ 119.200	€ 1.083,64
MEDIA DEL VALORE DI VENDITA AL m²						1.269,59 €

QUOTAZIONI IMMOBILIARI – RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2022 - SEMESTRE 2

Comune: REGGIO CALABRIA

Fascia/zona: B1/Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	970	1400	L	5,4	7,6	L

In riferimento ai valori OMI destinazione d'uso Uffici (A/10) valori il valore medio della zona è pari a **1.185 €/m²** ed il valore di locazione è pari a 6,5 €/m².

La tabella che segue propone i valori di compravendita dichiarati nella zona B1 del comune di Reggio Calabria nel periodo che va dal 2019 al 2022.

Zona Omi	Anno	Categoria Catastale	m ²	prezzo	€/m ²
B1	2019	C01	136	165.000,00 €	1.213,24 €
B1	2019	C01	40	52.000,00 €	1.300,00 €
B1	2019	C06	56	30.733,00 €	548,80 €
B1	2020	C01	46	53.000,00 €	1.152,17 €
B1	2021	C01	147	130.000,00 €	884,35 €
B1	2021	C01	31	50.000,00 €	1.612,90 €
B1	2021	C01	49	55.000,00 €	1.122,45 €
B1	2021	C02	54	39.459,00 €	730,72 €
B1	2021	C01	91	125.000,00 €	1.373,63 €
B1	2021	A10	150	190.000,00 €	1.266,67 €
B1	2022	C02	51	45.143,00 €	885,16 €
B1	2022	C01	91	157.500,00 €	1.730,77 €
B1	2022	C01	48	55.000,00 €	1.145,83 €
B1	2022	C02	64	45.000,00 €	703,13 €
B1	2022	C02	60	72.000,00 €	1.200,00 €
Valore Medio					1.124,65 €

Il valore di mercato assegnato è il valore che scaturisce dalla media dei valori medi proposti con le determinazioni precedenti a cui si aggiunge un + 25% in quanto trattasi di immobile collocato in un palazzotto di pregio architettonico.

$$1.193,08 \text{ €/m}^2 + 25\% = 1.491,35 \text{ €/m}^2$$

Applicando il valore medio di vendita alle superfici del Lotto staggito ne consegue che:

VALUTAZIONE DEL LOTTO			
TIPOLOGIA	SUP LORDA	VALORE DI MERCATO UNITARIO ASSEGNATO	VALORE DELL'IMMOBILE
	m ²	(€/m ²)	€
UFFICIO	111	1.491,35	165.540,00

Al valore dell'immobile si dovranno decurtare 1500,00 € di spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Valore dell'immobile depurato delle spese:

$$165.540,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 164.040,00 \text{ €}$$

15. CONCLUSIONI

Nella presente consulenza tecnica, oltre a rispondere agli altri quesiti posti dal Giudice, è stata eseguita la valutazione estimativa dell'unità immobiliare di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, siti nel Comune di Reggio Calabria.

A seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della stima sintetica comparativa è stato stimato il più probabile valore di mercato del bene staggito come di seguito evidenziato:

VALORE DI MERCATO: 164.040,00 €

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto e per dare risposta ai giusti quesiti posti dal Giudice.

Reggio Calabria, 16/09/2023

Il CTU

Dott. Agronomo Stefano Poeta

ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato 3 - Documentazione catastale – Estratto di mappa
- Allegato 4 - Documentazione catastale – Planimetria
- Allegato 5 – Planimetria Stato di Fatto
- Allegato 6 – Ispezione ipotecaria
- Allegato 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori
- Allegato 8 – Titoli abilitativi
- Allegato 9 – Ispezione S.I.A.T.
- Allegato 10 – DOCFA
- Allegato 11 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 12 – Verbale delle operazioni peritali