



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I^a SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura n°03/2024 Reg. Gen.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. STEFANO CANTONE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :

— **CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

contro

— **Debitore:** [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio:
[REDACTED]

Reggio Calabria, 24 aprile 2024

(Geom. Francesco Muzzupappa)



Via Argine Dx. Annunziata - n° 63 - 89122 Reggio Calabria – Tel. e Fax 0965/42032–Cell. 329/6233215
e-mail: f.muzzupappa@gmail.it – pec: francesco.muzzupappa@geopec.it



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I^a SEZIONE CIVILE**

Procedura di esecuzione immobiliare n. 03/2024 RG

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice delle esecuzioni: DOTT. STEFANO CANTONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con provvedimento del 19 febbraio 2024, la S.V. ha disposto la mia nomina quale C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, formulando 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 fallimen-*

- to); 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 (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;*
 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 auto-*

rizzazione 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 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;*

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 indi 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.).*

Con la stessa ordinanza, mi è stato fissato il termine per il deposito del referto peritale trenta giorni prima della udienza di rinvio fissata per il giorno 04 giugno 2024.

Attività del C.T.U.

Avuta conoscenza dell'incarico conferitomi, ho avuto accesso al fascicolo d'Ufficio tramite il sito internet "PST Giustizia" (Portale Servizi Telematici), dal quale ho scaricato gli atti necessari per i successivi adempimenti peritali.

Le operazioni sopralluogo, con avviso alle parti tramite raccomandata A.R. e posta certificata pec, hanno avuto inizio in data 20 marzo 2024.

Alle predette operazioni peritali hanno partecipato: per parte esecutata, il sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] attuale conduttrice di una porzione dell'unità immobiliare pignorata; la dott.ssa [REDACTED] nella qualità di conduttrice di un'altra porzio-

ne dello stesso immobile; l'avv. Cristina Arfuso, nella qualità di Custode giudiziario.

Nessuno era presente in rappresentanza del creditore procedente.

Con l'assistenza continua degli intervenuti, ho eseguito una preliminare ricognizione dell'immobile oggetto di questo procedimento, riprese fotografiche e rilievi piano altimetrici, necessari per la verifica dello stato di fatto con le planimetria catastale già prelevata presso L'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

Successivamente, al fine di accertare ed aggiornare la restante documentazione ipotecaria, urbanistica e catastale, ho effettuato ispezioni presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, le cui risultanze saranno trattate durante la stesura di questo referto peritale.

RISPOSTE AI 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;

In ordine alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567, all'interno del fascicolo telematico si conferma la presenza della certificazio-

ne notarile, nella quale sono correttamente riportati i dati identificativi dell'unità immobiliare in trattazione, come indicati nell'atto di pignoramento, la provenienza, i dati catastali e la storia ipotecaria ultra ventennale.

In ordine alle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, estese anche ai dante causa dell'esecutato, aggiornate fino ai nostri giorni e successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** - Iscritto in data 04/11/2019 – reg. gen. 16791 – reg. part. 1485 – contro [REDACTED] — richiesto dall' [REDACTED] favore della Società [REDACTED]
- **ALTRO ATTO – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** - Iscritto in data 09/06/2022 – reg. gen. 9706 – reg. part. 707 – contro [REDACTED] dell'Agenzia dell'Entrate-Riscossione;
- **ALTRO ATTO – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** - Iscritto in data 10/11/2023 – reg. gen. 21369 – reg. part. 1193 – contro [REDACTED] favore dell'Agenzia dell'Entrate-Riscossione;
- **ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Trascritto in data 22/01/2024 – reg. gen. 1175 – reg. part. 1025 – contro [REDACTED] C. — richiesto dall'avv. [REDACTED] in favore della Società [REDACTED]

In riferimento alle mappe censuarie, si rinvia all'allegato estratto di mappa catastale del foglio **88** del Comune di Reggio Calabria, nel quale è riportato il maggior fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di questo accertamento, identificato con la particella **425**.

In ordine al certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, poiché la particella risulta già edificata, si rinvia ai punti 5 e 6 del presente referto peritale, nei quali sarà trattata la conformità degli atti autorizzativi con gli immobili realizzati, oggetto di pignoramento.

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;

L'unità abitativa indicata nell'atto di pignoramento consiste in un appartamento per uso civile abitazione, fruito come ufficio privato, posizionato al piano primo fuori terra di un fabbricato di maggiore consistenza a due elevazioni fuori terra, con cantina e corte annessa, che sorge in fregio alla via Giuseppe Battaglia, n. 35.

Detta unità immobiliare è allibrata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- **Appartamento** - foglio **88** della Sezione Urbana di Reggio Calabria – particella **425** – sub **11** – categoria A/2 – classe 1 – consistenza 11 vani – superficie catastale, escluse le aree esterne, mq 253,00 – Rendita € 1.193,02 – quota di proprietà: 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] provenienza: ricevuto con il seguente atto di compravendita: Atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] repertorio n. 81431 – del 04/12/2008.

Confina ad ovest, con la via G. Battaglia, a nord, con Diramazione Capua, a sud, con la particella 426.

l'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un maggior fabbricato a due elevazioni fuori terra, realizzato alla fine degli anni 20', le cui caratteristiche costruttive e architettoniche sono in linea con quelle dei fabbricati di tipo civile del periodo storico post terremoto del 1908.

Le strutture portanti sono in conglomerato cementizio armato; i muri di tamponamento, in mattoni pieni; i solai sono a struttura mista in calcestruzzo armato e laterizi a nervature parallele.

La copertura è piana, di tipo a lastrico solare praticabile.

Esternamente i prospetti si presentano completamente rifiniti ma in cattivo stato conservativo, dove si evidenzia un particolare stato di degrado, con distacchi di intonaci a carico dei paramenti verticali e degli aggetti dei balconi.

Il prospetto principale presenta la mano di finitura eseguita ad intonaco fine di colore beige chiaro, nel quale sono presenti cornici ornamentali che definiscono le aperture tinteggiate di colore bianco; i parapetti dei balconi sono in ferro lavorato, tinteggiati di colore verde, ormai sbiadito e vetusto.

Le unità immobiliari presenti al piano terra sono di tipo commerciale.

- **L'appartamento** pignorato, attualmente locato ad uso ufficio, è stato ottenuto dalla fusione di due unità poste al piano primo (secondo fuori terra) e fruisce dei principali servizi quali, elettrico, idrico, fognario, climatizzazione, telefonico e tv. E' costituito da tre ingressi separati, otto camere, una delle quali di modeste dimensioni, un open space centrale, due bagni, tre ripostigli, un corridoio di disimpegno, tre balconi con affaccio su via G. Battaglia, una cantina e una corte pertinenziale. Gli ambienti appena descritti sono rifiniti con materiali di tipo medio, i cui pavimenti delle camere che affacciano lungo la via Battaglia, sono in laminato di parquet, quelle lato interno, in graniglia di cemento, probabilmente risalente all'epoca di costruzione; il bagno posizionato nella parte interna è pavimentato e rivestito con mattonelle di medio formato in gres maiolicato di colore avorio con venature simil marmo, il secondo bagno, con accesso lato via Battaglia, mantiene il pavimento in laminato di parquet, ma è privo di rivestimento; le coloriture prevalenti delle pareti delle camere, sono tinteggiate con idro pittura di colore bianco, fatta eccezione di una camera interna che è invece giallo paglierino, quelle dei soffitti, con idropittura di tipo lavabile di colore bianco; gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio anodizzato senza taglio termico, con vetro singolo, ad eccezione di quello sella prima stanza lato interno che è in legno, presumibilmente, risalente all'anno di costruzione ed è tinteggiato di colore bianco avorio, tutti attrezzati con persiane esterne e scuri interne; gli infissi interni, sono in legno massello bugnate, tinteggiate di colore bianco avorio. L'unità immobiliare appena descritta ha una altezza interna di ml 3,90, ed è ammobiliato tipo ufficio.

La consistenza complessiva rilevata dell'unità oggetto di accertamento è riassunta nel quadro riepilogativo che segue:

APPARTAMENTO

Calcolo della superficie utile raggugiata

| Ambienti | | superfici | |
|--------------------------|-----------|---------------|---------------|
| ingresso attesa | | 8,30 | |
| ufficio | | 10,10 | |
| sala riunioni | | 18,43 | |
| corridoio | | 8,30 | |
| ufficio | | 18,65 | |
| disimpegno | | 5,60 | |
| ripostiglio | | 2,50 | |
| vano server | | 4,10 | |
| ufficio | | 19,80 | |
| bagno | | 6,20 | |
| ripostiglio | | 1,87 | |
| ufficio | | 14,77 | |
| ufficio | | 15,80 | |
| ingresso lato interno | | 7,10 | |
| ufficio centrale interno | | 24,50 | |
| magazzino | | 11,00 | |
| wc | | 3,00 | |
| ufficio lato interno | | 18,70 | |
| Sommano | mq | 198,72 | 198,72 |

| Superfici esterne | Superfici originarie | Coefficienti di ragguglio | Superfici raggugliate | |
|---|----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|
| balcone ufficio | 1,72 | 0,30 | 0,52 | |
| balcone sala riunioni | 1,72 | 0,30 | 0,52 | |
| balcone ufficio | 1,72 | 0,30 | 0,52 | |
| cortile esclusivo | 26,20 | 0,10 | 2,62 | |
| cantina deposito | 7,30 | 0,70 | 5,11 | |
| Sommano le superfici delle pertinenze mq | | | 9,28 | 9,28 |

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA APPARTAMEN mq **208,00**

La superficie lorda commerciale raggugiata ammonta, invece, a **mq 251,28** (appartamento mq 242,00 + balconi e pertinenze mq 9,28).

Per una maggiore compressione della distribuzione interna degli ambienti e dello stato delle rifiniture, si rinvia all'allegato rilievo planimetrico dello stato di fatto, alla planimetria catastale, nonché alle riprese fotografiche.

Il contesto ambientale prevalente, presso cui è ubicato l'immobile di che trattasi, è caratterizzato dalla presenza degli insediamenti di tipo misto residenziale/commerciale che sorgono lungo la citata via Giuseppe Battaglia, che è ubicata a ridosso del centro storico cittadino, a poche centinaia di metri da Piazza Castello.

Detta via dello stradario comunale, è direttamente collegata con il rinomato Ponte di Sant'Anna, dal quale è facilmente raggiungibile il Ce.Dir, lo svincolo autostradale in entrambe le direzioni, nonché il viale Europa, che rappresenta l'arteria di collegamento con la zona sud di sbarre, del viale Calabria e con l'aeroporto.

Sebbene la zona sia da considerarsi semicentrale, la distanza effettiva dal centro storico, dove sono presenti le più importanti sedi istituzionali, i principali istituti di credito ed assicurativi, nonché le attività commerciali primarie, non supera gli ottocento metri di distanza.

In particolare, nelle immediate vicinanze dell'immobile in esame si riscontra la presenza di molti edifici residenziali con la stessa tipologia costruttiva di quello di che trattasi, nonché da attività commerciali, con trattazione di diversi settori merceologici, che offrono un notevole scambio di operazioni commerciali e che soddisfano i fabbisogni della popolazione stanziale.

Il contesto ambientale appena descritto risulta bene collegato con le rimanenti vie comunali del tessuto urbano centrale, nel quale sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In ordine agli accertamenti circa l'attestato di prestazione energetica, si precisa che l'unità immobiliare è già dotata di A.P.E., la cui validità verrà a scadere il 23 settembre 2029.

Considerate le discrepanze planimetriche rilevate tra lo stato di fatto e quello catastale, si è ritenuto necessario procedere alla conseguente regola-

rizzazione, nonché con l'aggiornamento dello stesso attestato, che sarà allegato al presente referto peritale.

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;

In ordine alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata nell'atto di pignoramento, al fine di una chiara ed esatta individuazione degli immobili trattati, si precisa che i dati identificativi e di classamento attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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;

Lo stato di fatto dell'immobile pignorato, accertato in occasione del sopralluogo, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale, le cui discrepanze sono dovute ad una parziale modifica della distribuzione interna degli ambienti.

A tal proposito occorre evidenziare che l'unità immobiliare, per opportunità locative, è stato temporaneamente diviso in due porzioni per mezzo della chiusura della porta interna di collegamento posizionata lungo il corridoio lato via Battaglia, mediante un foglio di cartongesso facilmente amovibile.

Per quanto appena precisato, si è ritenuto di non procedere con il frazionamento dell'originario sub 11 evitando, di fatto, le necessarie pratiche

urbanistiche e catastali, bensì di decurtare dal probabile valore di stima finale i costi, piuttosto contenuti, di eliminazione di detta chiusura in cartongesso.

In ordine all'identificazione della particella, denominata con il n. 425, si è resa altresì necessaria una seconda variazione catastale per allineare lo stesso numero con quello riportato in mappa, ovvero il n. 852.

In buona sostanza, il Catasto ha eseguito in data 25/03/2009 una Variazione d'Ufficio con Pratica n. RC0108572 in atti dal 25/03/2009, con la seguente causale: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 865.1/2009), con la quale ha modificato il numero identificativo del mappale nella Sezione "Terreni", senza apportare le necessarie correzioni anche nella corrispondente Sezione "Fabbricati".

Pertanto, si è proceduto con le regolarizzazioni catastali mediante la presentazione telematica delle due denunce di variazione DOCFA per diversa distribuzione interna e per aggiornamento dell'identificativo della particella, di cui si allega copia al presente referto peritale.

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

In ordine alla destinazione urbanistica della originaria particella 425 del foglio 88 della sezione di Reggio Calabria, presso cui è ubicato l'immobile pignorato, lo strumento urbanistico vigente prevede la Zona Omogena "B" – Aree di Completamento e di Ristrutturazione.

Dalla successiva consultazione degli atti concessori dell'epoca (15 aprile 1924) e dal relativo progetto, reperiti presso l'archivio storico del Comune di Reggio Calabria, è emerso che la destinazione d'uso prevista era: **“.. una casa per civile abitazione”**.

Tuttavia, benché la visura catastale sia allineata con il parere favorevole della Commissione Edilizia dell'epoca, ovvero A/2 (civile abitazione), l'attuale fruizione dello stesso immobile da parte dei conduttori, ad uso studio **privato** per consulenze di vario genere, di fatto, non necessita di interventi da parte di questa Procedura per la modifica e/o sanatoria della stessa destinazione d'uso.

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 riferimento alla corrispondenza dell'immobile pignorato con i relativi atti autorizzativi, si conferma quanto già precisato al punto che precede, ovvero che il maggior fabbricato cui appartiene l'odierno **sub 11** è stato autorizzato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 15 aprile 1924 – Protocollo Speciale 2232.

Va anche precisato che nel periodo post terremoto, fino all'anno 1942, non era necessario conseguire titoli concessori per la costruzione di nuovi edifici, proprio per agevolare la ricostruzione della città dopo il terremoto del 1908.

In occasione del sopralluogo non sono stati riscontrati ampliamenti di volumetria e/o modifiche della sagoma del manufatto, tali da essere inquadrati nell'ambito degli abusi edilizi.

Pertanto, l'unità immobiliare in accertamento è da ritenersi assentita sotto il profilo urbanistico, anche se non è stato possibile reperire il **collaudo statico** dell'epoca del maggior fabbricato presso gli archivi consultati.

Da ciò ne deriva che non risulta agli atti dell'Ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria la dichiarazione di agibilità, i cui costi saranno decurtati dal probabile valore finale di stima al quesito 14.

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;

Nel caso che occupa, il diritto sul bene risulta essere integralmente in capo alla Società debitrice.

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 ordine alla quantificazione delle eventuali spese di gestione o di manutenzione, non risultano morosità a carico della Società esecutata.

A tal proposito si ritiene utile evidenziare che non vi è un condominio regolarmente costituito e che le spese di gestione, comprese quelle straordinarie, sono ripartite in maniera bonaria tra i quattro condomini proprietari delle unità che costituiscono l'intero edificio.

Non risultano, pertanto, spese di straordinaria amministrazione già deliberate e ancora da eseguire.

Non risultano pendenti altri procedimenti giudiziari riguardanti i due immobili pignorati.

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;

La composizione dei lotti è preordinata ad aggregare porzioni di immobili che abbiano la capacità di spiegare una fruizione autonoma ed indipendente.

Nel caso specifico, trattandosi di una sola unità immobiliare indipendente e considerati i costi necessari per una eventuale divisione urbanistica e catastale, si ritiene che la composizione ottimale dei lotti è la seguente:

Lotto 1 – Appartamento - foglio **88** della Sezione Urbana di Reggio Calabria – particella **852** (ex 425) – sub **11** – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 11 vani – superficie catastale mq 253,00 – Rendita € 1.193,02.

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;

Nel caso che ci occupa, poiché l'immobile di che trattasi è stato pignorato per intero, non è necessaria la divisione in singoli lotti.

Pertanto, si procederà con la stima dell'intero **sub 11**.

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;

L'unità immobiliare in trattazione risulta attualmente occupata in quota parte, per una superficie lorda commerciale pari a mq 127,32, dalla Società [REDACTED], con sede in Reggio Calabria (RC) via G. Battaglia n. 35, [REDACTED] legalmente rappresentata dal [REDACTED] e residente a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], che lo conduce con regolare contratto di locazione a partire dalla data del 01 giugno 2023, registrato a Reggio Calabria in data 28 agosto 2023, al n. [REDACTED] per una durata di anni sei, con rinnovo tacito.

Detto contratto verrà a scadere il prossimo 31 maggio 2029.

Il canone locatizio è pattuito nella misura di **euro seicento annui** ed è comprensivo di tutti gli oneri che gravano sull'immobile locato, come di seguito riepilogati:

- Pagamento Utenza idrica, comprensiva degli oneri per la manutenzione dell'autoclave e reti interne di distribuzione e sostituzione di materiali usurati;
- Pagamento utenza elettrica relativa ai consumi di energia per illuminazione e riscaldamento e condizionamento dei vari locali;
- Manutenzione impianto a pannelli solari installati sul terrazzo;
- Manutenzione dell'impianto di climatizzazione, non solo della centrale di produzione, installata sul terrazzo, ma anche di tutti i terminali installati negli ambienti dell'edificio;
- Manutenzione impianto allarme;
- Pagamento oneri per smaltimento dei rifiuti urbani;
- Pagamento spese per la pulizia del vano scala;
- Pagamento Tassa rifiuti urbani;

- Pagamento annuale IMU.

La restante porzione dell'immobile pignorato, pari a mq 110,71, risulta essere condotta in locazione, con regolare contratto registrato a Reggio Calabria in data 19 dicembre 2019, al n. [REDACTED] dai seguenti professionisti:

- [REDACTED], nato a [REDACTED]
- [REDACTED], nata a [REDACTED];
- [REDACTED]

La vigenza di questo contratto ha avuto inizio in data 01 dicembre 2019, per una durata di nove anni, la cui scadenza avverrà il 30 novembre 2028, con un canone locatizio complessivo annuo di € 7.200,00, ovvero € 600,00 mensili (€ 200,00 per ciascuno dei conduttori).

Per gli oneri che gravano sulla porzione locata, è stato fissato un importo suppletivo di € 1.560,00 annui, in ragione di € 130,00 mensili da dividersi tra i tre conduttori.

Va altresì precisato che l'[REDACTED] ha rescisso anticipatamente il rapporto locatizio riferito alla porzione de lei occupata, a far data dal 01 aprile 2023, mediante regolare disdetta.

Anche il [REDACTED] comunicato formalmente la volontà di rescindere anticipatamente il rapporto locatizio riferito alla porzione di sua spettanza, a far data del 01 luglio 2024.

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

Nel caso che ci occupa, non si prevista detta condizione.

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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

In ordine alla presenza di eventuali vincoli per i fabbricati preesistenti, con particolare riferimento a quello di interesse artistico e storico, il D.Lgs. n. 42/2004 all'art. 10 Beni Culturali - comma 5, recita quanto segue: *"...salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni, nonché le cose indicate al comma 3, lettera d-bis), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni"*.

Inoltre il successivo **art. 12 - Verifica dell'interesse culturale – al c. 1 stabilisce che "Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2"**.

Pertanto, spetta alla Soprintendenza dei Beni Culturali avviare il procedimento di verifica, finalizzato all'accertamento delle eventuali condizioni di interesse storico/artistico sui manufatti appartenenti al periodo post-terremoto del 1908 della città di Reggio Calabria, con un'anzianità di almeno un settantennio, caratterizzati dalle modalità costruttive dell'epoca, per i quali viene rilasciato il parere conclusivo.

Nel caso che ci occupa, considerata la documentazione probante già reperita presso gli archivi storici, che dimostra l'epoca di edificazione ricondu-

cibili al periodo storico antecedente all'anno 1942, l'immobile in accertamento è certamente più anziano di un settantennio.

Dalle indagini eseguite in fase di istruttoria del presente referto peritale, non sono emersi oneri o vincoli di altra natura.

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.

Considerazioni Generali e Criteri Di Stima

In ordine ai criteri di determinazione del probabile valore di mercato dell'unità pignorata, la pratica estimale suggerisce di adottare il metodo analitico, in funzione della capitalizzazione finanziaria dei redditi netti prodotti dagli stessi immobili, sulla base dei ricavi dei fitti correnti, moltiplicati per le superfici utili ragguagliate delle unità oggetto di stima.

Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione.

Per attualità si intende la data convenzionale di aprile 2024.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, meglio descritte nei punti che precedono, evidenziano una certa versatilità di utilizzazione, possibile sia per uso abitativo, che, come nel caso di specie, per uso ufficio privato.

Dette condizioni, di fatto, aumentano l'appetibilità dello stesso manufatto a locazioni o compravendite le cui finalità rientrano in quelle appena descritte, da cui ne consegue un notevole interesse da parte degli operatori economici del settore immobiliare, attratti dagli investimenti più redditizi di natura commerciale, che garantiscono una maggiore sicurezza degli investimenti e una adeguata rendita fondiaria ai capitali impiegati.

Tuttavia, a causa della grave crisi economica che sta investendo l'intera nazione, nonché per la pressione fiscale a cui sono sottoposti gli immobili, si registra una notevole riduzione della domanda di locazioni e di compravendite, con il conseguente crollo del mercato immobiliare.

La carenza di transazioni attualmente concluse, di fatto, non fornisce dati significativi circa la presenza di un mercato vero e proprio della zona, da assumere come riferimento per gli immobili in trattazione.

Le indagini di mercato riferite a compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, temporalmente riferite anche a quelle di qualche anno fa, estese a parecchi operatori economici del settore immobiliare, hanno confermato, tutte, che i prezzi per metro quadrato variano da € 1.000,00 ad € 1.300,00; le indagini riferite alle locazioni indicano valori per metro quadro ricompresi tra € 5,50 ed € 7,50.

Detti valori trovano riscontro anche nell'Osservatorio dei Valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria.

A tal proposito va, inoltre, precisato che l'attuale canone annuo versato dal conduttore nella misura di € 5.400,00 (€ 450,00 mensili), appare piuttosto sottostimato rispetto ai dati di mercato sopra evidenziati.

Fatta questa premessa e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in trattazione, si ritiene congruente e prudentiale stabilire il seguente valore unitario per metro quadrato mese: € 6,00.

Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati.

Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- Vetustà
- IMU

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari urbani, esso ammette variazioni entro limiti di quattro punti, tra un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 5,00%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento.

In riferimento al **lotto 1** (sub 11), considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3.00%**;

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

| | | | | |
|---|---------------------|--------|-------------|--------------------|
| Superficie utile ragguagliata | mq | | 208,00 | - |
| Valore locatizio per metro quadrato | | € | 6,00 | - |
| Reddito mensile lordo = | 208,00 | € | 6,00 | € 1.248,00 |
| Reddito annuo lordo = | € 1.248,00 | | 12 | € 14.976,00 |
| Detrazioni dal canone annuo lordo per: | | | | |
| Amministrazione | 0,50% | | | |
| Assicurazione | 0,50% | | | |
| Sfitto e inesigibilità | 0,00% | | | |
| Manutenzione ordinaria | 1,00% | | | |
| Vetustà | 0,50% | | | |
| Sommano | 2,50% | | | |
| Importo della detrazione = | € 14.976,00 | -2,50% | | -€ 374,40 |
| Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU) | | | | |
| Rendita catastale | | 0% | | € - |
| Detrazione per IMU | | | | |
| Rendita catastale | | | | |
| € 1.193,02 | | | | -€ 2.124,53 |
| Detrazione per IRPEF con aliquota del 23% | | | | |
| € 14.976,00 | 1 € 14.976,00 | -23% | | -€ 3.444,48 |
| Sommano le detrazioni | | | | -€ 5.943,41 |
| REDDITO ANNUO NETTO | € 14.976,00 | | -€ 5.943,41 | € 9.032,59 |
| VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,00% = | | | | |
| | € | | 9.032,59 | 0,03 |
| VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1 | € | | 301.086,33 | |
| IN CIFRA TONDA | € 301.100,00 | | | |

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato.

Infatti, dividendo l'importo complessivo di € 301.100,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a 251,28 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

| |
|---|
| € 301.100,00 / mq 251,28 = 1.200,00 circa €/mq |
|---|

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria, dal collaudo statico delle strutture, necessario per la conseguente S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del lotto 1 appena determinato, residuerà come segue:

| | |
|--|-----------------------|
| Valore probabile stimato del Lotto 1 | € 301.100,00 – |
| Per eliminazione chiusura porta corridoio In cartongesso | € 100,00 – |
| Diritti di segreteria CILA in Sanatoria per la Sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento) | € 100,00 – |
| Oneri sanatoria CILA in Sanatoria | 1.000,00 – |
| Competenze professionali CILA | 1.500,00 – |
| <u>Per il Collaudo Statico strutturale:</u> | |
| competenze professionali Istruttoria Genio Civile | € 3.000,00 |
| prove di laboratorio saggi (10 x € 200,00 cad.) | € 2.000,00 |
| verifica vulnerabilità strutturale con normativa attuale | € 2.500,00 |
| relazione a struttura ultimata | € 1.500,00 |
| collaudo strutturale | € 2.500,00 |
| per ripristini saggi in fondazione (a corpo) compreso IVA | € 4.000,00 |

| | |
|---|------------------------------------|
| <u>Per oneri di Legge su tutta l'attività appena elencata</u> | <u>€ 3.873,60</u> |
| Sommano | € 19.373,60 |
| Diritti di segreteria SCA | € 100,00 – |
| Competenze professionali SCA | 2.000,00 – |
| <u>Garanzia vizi occulti 10% su € 301.100,00</u> | <u>€ 30.110,00 –</u> |
| VALORE PROBABILE LOTTO 1 (appartamento sub 11) | € 246.816,40 |
| | In cifra tonda € 246.800,00 |

In riferimento ai lavori di manutenzione straordinaria da eseguire nei prospetti, che presentano uno stato di particolare degrado, poiché non risulta la costituzione del condominio (come già precisato al quesito n. 8) non è stato possibile quantificare preventivamente la quota a carico dell'unità pignorata, per la quale sarebbe necessario eseguire il preliminare rilievo delle superfici di tutte le parti comuni (prospetti, lastrico solare, cornici di gronda etc.), redigere il computo metrico estimativo degli interventi da eseguire e calcolare le tabelle millesimali per la ripartizione delle rispettive quote di competenza delle varie unità immobiliari che costituiscono il condominio.

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.).

Nel caso che ci occupa, come già precisato al quesito n. 11, l'immobile è condotto in locazione da soggetti terzi i cui contratti di locazioni risultano opponibili alla Procedura in quanto registrati in data antecedente al pignoramento.

A tal proposito la Società [REDACTED] a un canone locatizio nella misura di **€ 600,00 annui**, ovvero € 50,00 mensili, ed è comprensivo di tutti gli oneri che gravano sull'immobile locato, come di seguito riepilogati:

- Pagamento Utenza idrica, comprensiva degli oneri per la manutenzione dell'autoclave e reti interne di distribuzione e sostituzione di materiali usurati;
- Pagamento utenza elettrica relativa ai consumi di energia per illuminazione e riscaldamento e condizionamento dei vari locali;
- Manutenzione impianto a pannelli solari installati sul terrazzo;
- Manutenzione dell'impianto di climatizzazione, non solo della centrale di produzione, installata sul terrazzo, ma anche di tutti i terminali installati negli ambienti dell'edificio;
- Manutenzione impianto allarme;
- Pagamento oneri per smaltimento dei rifiuti urbani;
- Pagamento spese per la pulizia del vano scala;
- Pagamento Tassa rifiuti urbani;
- Pagamento annuale IMU.

Per la restante porzione dell'immobile pignorato, il [REDACTED] brò e la [REDACTED] versano un canone locatizio complessivo di **€ 400,00 mensili** (in ragione di € 200,00 ciascuno), a cui va aggiunta una quota di **€ 130,00 mensile** per gli oneri che gravano sulla loro porzione locata, ripartita in quota parte per ognuno dei conduttori.

Va altresì precisato che il [REDACTED] ha comunicato formalmente la volontà di rescindere anticipatamente il rapporto locatizio riferito alla porzione di sua spettanza, a far data del 01 luglio 2024.

Dalla sommatoria dei canoni mensili correnti, si ottiene un canone mensile complessivo di **€ 450,00**.

Dalle indagini di mercato appena eseguite in risposta del quesito 14, per la determinazione del probabile valore di mercato per uso ufficio del bene pignorato, è emerso un valore di **€/mq mese di € 6,00**.

Moltiplicando detto valore per la superficie utile commerciale, pari a mq 208,00, si ottiene il probabile valore del canone locatizio mensile:

– mq 208,00 x € 6,00 = **€ 1.248,00 mese**, il cui terzo sarebbe pari ad **€ 416,00** (1.248,00/3).

Per quanto sopra accertato, è presumibile affermare che il canone corrente, pari ad **€ 450,00 mese**, seppur di poco, è maggiore ad un terzo rispetto a quello probabile di mercato, per il quale non interviene **l'art. 2923, terzo comma del Codice Civile**.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, posso confermare che il probabile valore di mercato dell'**immobile pignorato**, identificata con il **sub 11**, ammonta ad **€ 246.800,00** in cifra tonda (euro duecento quarantasei mila ottocento).

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, 24 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(geom. Francesco Muzzupappa)



| |
|--|
| Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria |
| Iscrizione Albo N. 1847 |
| Geom. Francesco Muzzupappa |

ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo;
- Rilievi fotografici;
- Documentazione catastale;
- Planimetria rilevata;
- Titoli di provenienza, note di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Documentazione Urbanistica;
- Rapporti di locazione;
- Attestato di prestazione energetica.

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni immobiliari

Proc. Esec. 3/2024

(Creditori ([REDACTED] / Debitore [REDACTED]
[REDACTED] IN LIQUIDAZIONE)

Custode: Avv. Maria Cristina Arfuso

Verbale di primo accesso del custode giudiziario

L'anno 2024, il giorno 20 del mese di marzo, alle ore 9,30, io sottoscritto Avv. Maria Cristina Arfuso, nominato, con provvedimento del 19.02.2024 del G.E, custode degli immobili oggetto della procedura immobiliare n.3/2024 N.R.ES. Tribunale di Reggio Calabria, creditori [REDACTED]

[REDACTED], mi sono recato in Via Battaglia n. 35 Reggio Calabria presso l'immobile pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo pec dell'8 marzo 2024.

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì il Dott. Francesco Muzzupapa in qualità di esperto nominato.

All'interno dell'immobile pignorato sito alla via Battaglia n. 35 in Reggio Calabria ho rinvenuto la presenza dei seguenti signori

Era presente il [REDACTED] n. q. di legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] - identificato a mezzo documento di identità n. [REDACTED] rilasciato dal Comune di Reggio Calabria il 13.04.2023, in qualità di inquilino dell'immobile in questione come da contratto di locazione che si allega.

Era, altresì, presente la [REDACTED] nata a [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED] - identificata con carta di identità n. [REDACTED] NX rilasciata dal Comune di Reggio Calabria il 19.01.2023 in qualità, anch'ella di inquilina.

Era assente il debitore esecutato.

Ho informato i presenti :

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che è nell'interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che il debitore, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- che, se il debitore non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che il custode concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode.

Ho, quindi, verificato che l'immobile in questione è occupato, oltre che dalla [REDACTED] [REDACTED], dalla [REDACTED] [REDACTED] dalla [REDACTED] (si allegano contratti).

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al [REDACTED] se fossero a conoscenza del fatto che l'immobile pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi hanno risposto: sì, interventi di manutenzione straordinaria riferibili alle parti aggettanti del prospetto in fregio alla Via Battaglia.

Ho ammonito i presenti del dovere del debitore di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato l'immobile pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare, che l'immobile interno è in discreto stato manutentivo rispetto alla parte

esterna.

Ho, altresì, informato il sig. [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto i presenti alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene.

Essendo le ore 10,35 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta.

Reggio Calabria, 20 marzo 2024

Firme

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RILIEVI FOTOGRAFICI

Foto 1 – Inquadramento generale del maggior fabbricato cui appartiene l'unità pignorata.



Foto 2 – ripresa dell'ingresso



Geom. e Geom. Laureati
di Reggio Calabria
www.mbo.it
N. 1847
Geom.tra
Francesco Muzzupappa

[Handwritten signature]

Foto 3 – ripresa dell'androne.



Foto 4 – ripresa dell'accesso al sub 11.

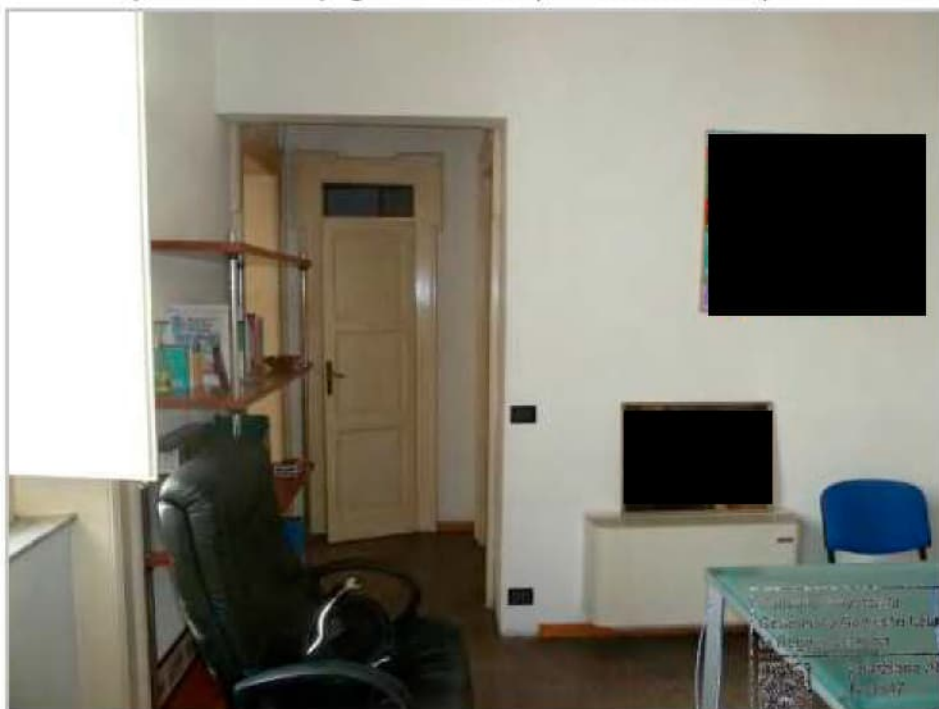


| | |
|---|----------------------------|
| Consiglio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria | |
|  | Iscrizione Albo N. 1847 |
| Geometra Francesco Muzzupappa | |



Foto 5 – ripresa della zona d'ingresso a pianta aperta della porzione del sub 11 locata ai professionisti.

Foto 6 – ripresa del disimpegno al wc, lato porzione locata ai professionisti.



Geometra
Francesco Muzzupappa

Foto 7 – ripresa di una camera locata ai professionisti.



Foto 8 – ripresa del Wc della porzione locata ai professionisti.

| | |
|--|----------------------------|
| Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria | Iscrizione Albo N. 1847 |
| Geometra Francesco Muzzupappa | |



Foto 9 - ripresa di un'altra camera locata ai professionisti.



Foto 10 - ripresa di un'altra camera locata ai professionisti

| | |
|--|-----------------------------|
| Consiglio Provinciale Geometri e Geometri Laureati Reggio Calabria | Inscrizione Albo N. 1847 |
| Geometra Francesco Muzzupappa | |





Foto 11 - ripresa del corridoio della porzione locata [REDACTED]

Foto 12 - ripresa del corridoio della porzione locata alla [REDACTED]

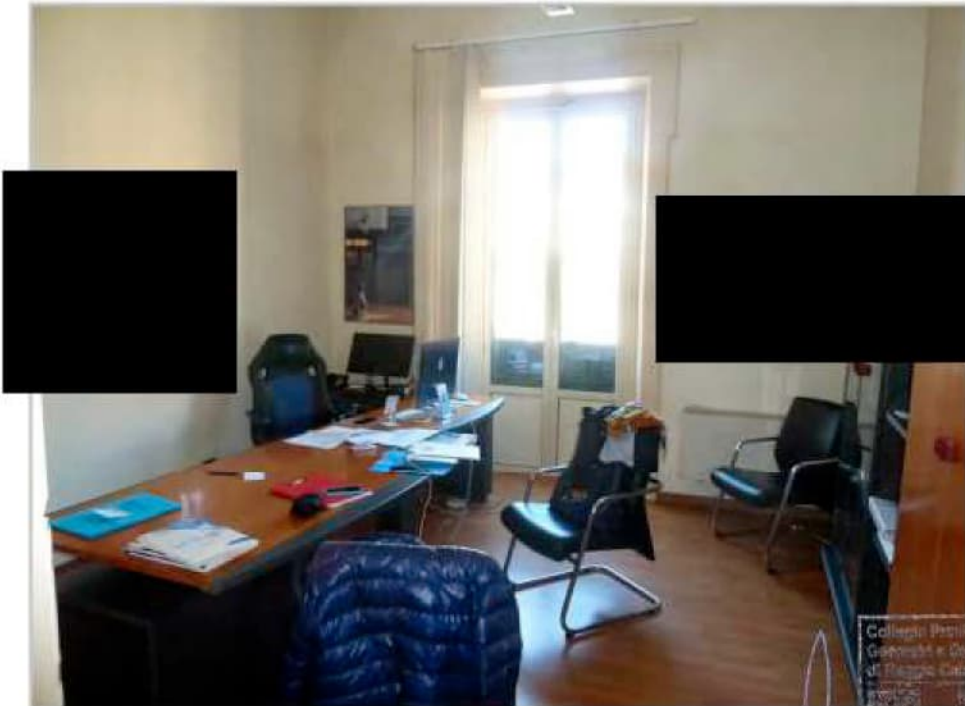


| | |
|---|----------------------------|
| Consiglio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria | Iscrizione Albo N. 1847 |
| Geometra Francesco Muzzupappa | |

Foto 13 - ripresa del corridoio della porzione locata alla [REDACTED]



Foto 14 - ripresa del corridoio della porzione locata alla [REDACTED]



| |
|---|
| Collegio Provinciale Geometri Laureati di Reggio Calabria |
| Iscrizione Albo N. 1847 |
| Geometra Francesco Muzzupappa |



Foto 15 - ripresa del bagno della porzione locata al [REDACTED]



Foto 16 - ripresa del vano di servizio locata alla [REDACTED]

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Reggio Calabria
Iscrizione Albo
N. 1847
Geometra
Francesco Muzzupappa