



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
1ª SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura n°33/2024 Reg. Gen.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. STEFANO CANTONE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :

— **CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

contro

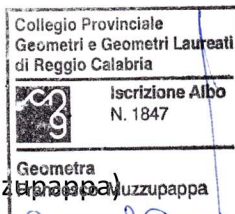
— **Debitore:** [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. FRANCESCO MUZZUPAPPA**

Reggio Calabria, 08 novembre 2025

Il C. T. U.
(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

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 (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. *specifici 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 16 dicembre 2025.

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, considerati i ritardi accumulati in precedenza dal CTU uscente, sono state concordate direttamente con la parte esecutata per tramite del custode, [REDACTED], e hanno avuto inizio in data 02 ottobre 2025.

Alle predette operazioni peritali hanno partecipato: per parte esecutata, il sig. il sig. [REDACTED]

Con l'assistenza continua dell'intervenuto, ho eseguito una preliminare ricognizione degli immobili oggetto di questo procedimento, riprese fotografiche e rilievi piano altimetrici, necessari per la verifica dello stato di fatto con le rispettive planimetrie catastali già prelevate 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 Melito Porto Salvo, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria e presso l'Archivio di Stato, 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 certificazione 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 ventennale.

In ordine alle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per l'aggiornamento delle 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, si riassumono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Trascritto in data 10/04/2024 – reg. gen. 6614 – reg. part. 5474 – contro **CLM Giampà, G.F. CUI CBI 702275112M** — in favore **IMMOBILIARE S.p.A.**
- **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Iscritto in data 23/07/2009 – reg. gen. 12902 – reg. part. 2356 – contro **CLM Giampà, G.F. CUI CBI 702275112M** in favore del **IMMOBILIARE S.p.A.**

In riferimento alle mappe censuarie, si rinvia all'allegato estratto di mappa catastale del foglio **34** del Comune di Melito Porto Salvo, nel quale è riportato il maggior fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di questo accertamento, identificato con la particella **364**.

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;

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento consistono in un negozio ad uso commerciale e un appartamento per uso civile abitazione, entrambe posizionate al piano terra, primo fuori terra, di un fabbricato di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, con corte annessa, che sorge in fregio alla via San Leonardo del Comune di Melito porto Salvo, al civico n. 2.

Dette unità immobiliari risultano allibrate al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- **Appartamento** – foglio 34 – particella 364 – **Sub 14** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale 72 mq – rendita € 131,95 - quota di proprietà: 1/1 [REDACTED] - provenienza: ricevuto con il seguente atto di compravendita: Atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED], del 21/07/2009 repertorio n. 20479/9318.

Confina a sud, con la piccola area cortilizia di pertinenza, a nord, con il sub 15 appartenente alla stessa ditta, a est, con la particella 1073;

- **Negozi** - foglio 34 – particella 364 – **Sub 15** – categoria C/1 – classe 2 – consistenza 45 mq – superficie catastale 54 mq – rendita € 464,81 - quota di proprietà: 1/1 [REDACTED] – provenienza: ricevuto con il seguente atto di compravendita: Atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] [REDACTED], del 21/07/2009 repertorio n. 20479/9318.
- Confina a sud, con il sub 14, a nord e a est, con la particella 1073.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un maggior fabbricato a tre elevazioni fuori terra, realizzato a metà degli anni 60', le cui caratteristiche costruttive e architettoniche sono in linea con quelle dei fabbricati di tipo medio economico del periodo storico di appartenenza.

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 in buono stato di conservazione, con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco.

I balconi in aggetto sono dotati di parapetti realizzati in muratura, rifiniti con lo stesso materiale dei prospetti, ornati con elementi in ferro lavorato.

— **L'unità abitativa identificata con il Sub 14**, fruisce dei principali servizi quali, elettrico, idrico, fognario. E' costituita da un vano adibito a cucina, un disimpegno, due camere, un bagno. Gli ambienti appena descritti sono rifiniti con materiali di tipo economico, risalenti all'epoca di fabbricazione, i cui pavimenti dei vari ambienti sono in marmette di graniglia e in graniglia di cemento; il bagno è invece pavimentato con mattonelle di medio formato maiolica di colore grigio scuro; il rivestimento della cucina, esteso a tutte le pareti, è realizzato con mattonelle di medio formato di colore verde acqua; il rivestimento del bagno, invece, mantiene il rive-

stimento originario con mattonelle di ceramica di colore bianco; le coloriture prevalenti delle pareti delle camere, sono tinteggiate con pittura di colore bianco e appaiono in condizioni piuttosto vetuste, fatta eccezione della camera da letto che le cui pareti sono foderate con carta da parati, anch'essa molto degradata; i soffitti sono tinteggiati come le pareti; gli infissi esterni sono composti dagli originari serramenti in legno dotati di vetro singolo, risalenti all'anno di edificazione del fabbricato.

L'unità immobiliare appena descritta ha una altezza interna di 3,63 mt, ed è parzialmente ammobiliato uso abitativo.

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

APPARTAMENTO SUB 14

Calcolo della superficie utile raggugliata

| Ambienti | | superfici | |
|----------------|-----------|--------------|--------------|
| cucina | | 12,94 | |
| letto | | 16,18 | |
| wc | | 2,59 | |
| soggiorno | | 15,10 | |
| corridoio | | 5,73 | |
| Sommano | mq | 52,54 | 52,54 |

| Superfici esterne | Superfici originarie | Coefficienti di ragguglio | Superfici raggugliate | |
|--|----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|
| balcone | - | 0,30 | 0,00 | |
| balcone | - | 0,30 | 0,00 | |
| Sommano le superfici delle pertinenze | mq | | 0,00 | 0,00 |

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA SUB 14 mq **52,54**

La superficie lorda commerciale raggugliata ammonta, invece, a **mq 59,63**.

— **L'unità commerciale identificata con il Sub 15**, fruisce dei principali servizi quali, elettrico, idrico, fognario. E' costituita da un vano principale, un piccolo disimpegno, e un bagno. Anche in questo caso, gli ambienti appena descritti sono rifiniti con materiali di tipo economico, risalenti

all'epoca di fabbricazione, i cui pavimenti sono in marmette di graniglia e in graniglia di cemento; il bagno è invece pavimentato con mattonelle di medio formato maiolica di colore grigio; il vano principale presenta una zoccolatura di rivestimento dell'altezza di novanta centimetri circa, esteso a tutte le pareti, è realizzato con mattonelle di medio formato di colore marrone chiare; il rivestimento del bagno, invece, è con mattonelle di ceramica di colore bianco; le coloriture prevalenti delle pareti e dei soffitti delle camere, sono tinteggiate con pittura di colore bianco; gli infissi esterni sono composti dagli originari serramenti in legno dotati di vetro singolo, risalenti all'anno di edificazione del fabbricato.

L'unità immobiliare appena descritta ha una altezza interna di 3,63 mt.

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

NEGOZIO SUB 15

Calcolo della superficie utile raggugliata

| Ambienti | | superfici | |
|-----------------|-----------|--------------|--------------|
| vano principale | | 31,07 | |
| wc | | 5,12 | |
| disimpegno | | 2,55 | |
| Sommano | mq | 38,74 | 38,74 |

| Superfici esterne | Superfici originarie | Coefficienti di ragguglio | Superfici raggugliate | |
|---|----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|
| balcone | - | 0,30 | 0,00 | |
| balcone | - | 0,30 | 0,00 | |
| Sommano le superfici delle pertinenze mq | | | 0,00 | 0,00 |

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA SUB 15 mq **38,74**

La superficie lorda commerciale raggugliata ammonta, invece, a **mq 43,83.**

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 residenziale che sorgono in fregio alla medesima via San Leonardo.

Detta via rappresenta il naturale prolungamento della via Nazionale in direzione nord, dalla quale è altresì possibile accedere alla più rinomata SS 106, in entrambe le direzioni, tramite lo svincolo posizionato a poche centinaia di metri dagli immobili oggetto di questo accertamento.

La zona è da considerarsi suburbana nella quale sono presenti numerosi edifici residenziali di tipo economico/popolare con caratteristiche simili come quello in esame, a due o tre elevazioni fuori terra.

Nel contesto ambientale appena descritto sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta bene collegata con le principali arterie dello stradario comunale che conducono al centro della cittadina, la cui distanza si attesta intorno ai due chilometri circa, nel quale sono presenti le sedi istituzionali e le attività commerciali.

Va inoltre evidenziato che l'ambito territoriale in esame, a partire dalla metà dello secolo scorso, ha subito nel corso degli anni un notevole sviluppo, per effetto dell'urbanesimo e per la vicinanza della città di Reggio Calabria, alle più note località balneari che sorgono lungo il litorale ionico, nelle quali sono presenti molte strutture ricettive balneari che nel periodo estivo attraggono flussi turistici.

Dette condizioni di comodo, hanno attratto l'interesse del ceto sociale più abbiente, favorendo lo sviluppo della tipologia di edilizia caratterizzata da ville e villini unifamiliari, prevalentemente fruiti come seconda abitazione durante il periodo estivo.

In ordine agli accertamenti circa l'attestato di prestazione energetica, si precisa che un nuovo 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 dell'immobile trattato, si precisa che i dati attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e che gli immobili sono facilmente individuabili.

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;

In occasione del sopralluogo è stata rilevata una difformità planimetrica tra lo stato di fatto e quanto risultante dalla documentazione catastale, dovuta alla fusione materiale delle due unità immobiliari, attualmente configurate come un'unica unità.

Inoltre, si evidenzia una discordanza tra la destinazione d'uso del subalterno 15, attualmente censito come negozio, e l'unico titolo autorizzativo

reperito, la concessione edilizia in sanatoria n. 60 del 25/09/1989, che lo qualifica invece come abitazione.

Alla luce di tali incongruenze, si è ritenuto necessario procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione (DOCFA), di cui si allega copia al presente referto peritale.

A seguito dell'attività di aggiornamento catastale eseguita, l'immobile risulta ora regolarmente censito al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- **Appartamento** – foglio 34 – particella 364 – **Sub 17** – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie catastale 111 mq – rendita € 222,08 - quota di proprietà: 1/1 ~~_____~~

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

In ordine alla destinazione urbanistica della originaria particella **364** del foglio **34** della sezione di Melito porto Salvo, presso cui è ubicato l'immobile pignorato, lo strumento urbanistico vigente prevede la Zona Omogena "**Sot-zona B2**".

Dalla successiva consultazione del citato Permesso a Costruire in Sanatoria e dal relativo progetto, reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito Porto Salvo, è emerso che la destinazione d'uso prevista è: **Abitazione**".

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, come già anticipato al punto 4, va certamente evidenziato che in occasione del sopralluogo sono stati riscontrate alcune modifiche riguardanti la composizione interna degli ambienti rispetto agli elaborati grafici a corredo del **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 60 del 25 settembre 1989** (Pratica Condono edilizio n. 8061).

Tali variazioni non sono da inquadrare come abusi edilizi, bensì come irregolarità formali, facilmente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 34-bis della cosiddetta "Legge Salvacasa", Legge 105/2024, i cui relativi costi saranno quantificati e successivamente decurtati dal probabile valore di stima determinato al "Quesito" n. 14 che segue.

Si precisa, inoltre, che l'Ufficio competente non ha reperito alcun titolo abilitativo riferibile all'intero edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

Detta condizione, **come riportato nel citato Permesso di Costruire in Sanatoria del 1989**, è da ritenersi conforme alla normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione, in quanto l'edificio risulta realizzato in epoca antecedente al 1967 e al di fuori del centro abitato.

Considerato il periodo di edificazione, e malgrado le indagini estese all'Archivio di Stato, non è stato possibile reperire il "**collaudo statico**" del maggior fabbricato cui appartengono le unità immobiliari in accertamento.

Tuttavia, all'interno della stessa pratica di condono è stato il reperito il "Nulla Osta" del Genio Civile n. 2904 del 28 febbraio 1967 con il quale si autorizzava l'inizio dei lavori.

Non risulta agli atti dello stesso Ufficio 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 sui beni pignorati risulta essere integralmente in capo all'esecutato.

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 dell'esecutato.

Tuttavia 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 condomini comproprietari 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 (come da regolarizzazione catastale allegata alla presente relazione), si ritiene che la composizione ottimale dei lotti è la seguente:

Lotto 1 – Appartamento - foglio 34 – particella 364 – Sub 17 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie catastale 111 mq – rendita € 222,08 - quota di proprietà: 1/1 **Chilè Giuseppe**

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 17**.

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 libera da persone e parzialmente ammobiliato.

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;

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

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.

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 superficie utile ragguagliata dell'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 novembre 2025.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, meglio descritte nei punti che precedono, evidenziano la chiara vocazione di utilizzo esclusivamente per uso abitativo.

Dette condizioni, di fatto, limitano l'appetibilità del manufatto in esame a locazioni o compravendite aventi finalità stagionali o di seconda abitazione, come precedentemente descritto.

Ne consegue un limitato interesse da parte degli operatori del settore immobiliare, maggiormente orientati verso investimenti a destinazione commerciale, in grado di garantire una maggiore redditività e una più elevata sicurezza del capitale investito, oltre a una rendita fondiaria più stabile.

Inoltre, a causa della grave crisi economica che interessa l'intero Paese, unitamente alla crescente pressione fiscale sugli immobili, si registra una marcata contrazione della domanda sia per la locazione, che per l'acquisto di immobili, con un conseguente rallentamento del mercato e una significativa flessione dei valori immobiliari.

La carenza di transazioni attualmente concluse, di fatto, non fornisce dati rilevanti 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 **€ 600,00** ad **€ 800,00**; le indagini riferite alle locazioni indicano valori per metro quadro ricompresi tra **€ 2,00** ed **€ 3,00**.

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

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: **€ 2,80**.

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 17**, neoformato dalla fusione dei pignorati sub 14, e sub 15, 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 **3,30%**;

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

| | | | | |
|---|--------------|---|--------------------|-------------------|
| Superficie utile ragguagliata | mq | | 91,28 | - |
| Valore locatizio per metro quadrato | | € | 2,80 | - |
| Reddito mensile lordo = | 91,28 | € | 2,80 | € 255,58 |
| Reddito annuo lordo = | € 255,58 | | 12 | € 3 067,01 |
| 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 = | | € | 3 067,01 | -2,50% |
| | | | | -€ 76,68 |
| Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU) | | | | |
| Rendita catastale | | | 0% | € - |
| Detrazione per IMU non opera in quanto prima casa | | | | |
| Rendita catastale | | | | € - |
| € - | | | | € - |
| Detrazione per IRPEF con aliquota del 23% | | | | |
| € 3 067,01 | 1 | € | 3 067,01 | -23% |
| | | | | -€ 705,41 |
| Sommano le detrazioni | | | | -€ 782,09 |
| REDDITO ANNUO NETTO | | | | |
| € | 3 067,01 | | -€ 782,09 | € 2 284,92 |
| VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,30% = | | | | |
| | | € | 2 284,92 | 0,033 |
| VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1 | | | | |
| | | € | 69 240,03 | |
| IN CIFRA TONDA | | | € 69 250,00 | |

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 € 69.250,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a 103,46 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$\underline{\underline{\text{€ } 69.250,00 / \text{mq } 103,46 = 670,00 \text{ circa € /mq}}}$$

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, per la 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 | € 69 250,00 – |
| Diritti di segreteria CILA in Sanatoria (art. 34 bis) per la sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento) | € 100,00 – |
| Competenze professionali CILA | € 1 200,00 – |
| Diritti di segreteria SCA | € 100,00 – |
| Competenze professionali SCA | € 1 500,00 – |
| <u>Garanzia vizi occulti 10% su € 76.100,00</u> | <u>€ 6 925,00 –</u> |
| VALORE PROBABILE LOTTO 1 (appartamento sub 17) | € 59 425,00 |

In riferimento al mancato reperimento del "collaudo statico" dell'intero edificio in condominio, indispensabile per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e delle singole unità immobiliari che lo compongono, sarebbe necessario sottoporre la problematica anche agli altri comproprietari affinché si affidi l'incarico ad un professionista abilitato (ingegnere strutturista con ol-

tre dieci anni di iscrizione al proprio albo professionale), le cui competenze e spese andrebbero ripartite tra tutti gli stessi comproprietari.

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 risulta libero, pertanto non è prevista detta condizione.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, posso confermare che il probabile valore di mercato dell'**immobile pignorato**, identificata con il **sub 17**, ammonta ad **€ 59 425,00** in cifra tonda (euro cinquantanove mila quattro centoventicinque /00).

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

Reggio Calabria, 08 novembre 2025

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



ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo;
- Rilievi fotografici;
- Documentazione catastale;
- Planimetrie rilevate;
- Titoli di provenienza, note di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Documentazione Urbanistica;
- Istanza di accesso agli atti dell'Archivio di Stato;
- Attestato di prestazione energetica;
- Fotocopie delle spese sostenute.