

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 17/2025 R.G.ES.

promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nei confronti di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Buggè Francesco M. A.

Esperto Estimatore: *dott. arch. Carmelo Barreca*

(iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1244)

CONTENUTI

Premessa - Quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione	Pag. 4
Cespite oggetto di pignoramento	Pag. 7
Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 8
Risposta al quesito n. 1	Pag.10
Risposta al quesito n. 2	Pag.19
Risposta al quesito n. 3	Pag.26
Risposta al quesito n. 4	Pag.26
Risposta al quesito n. 5	Pag.27
Risposta al quesito n. 6	Pag.28
Risposta al quesito n. 7	Pag.30
Risposta al quesito n. 8	Pag.31
Risposta al quesito n. 9	Pag.32
Risposta al quesito n. 10	Pag.33
Risposta al quesito n. 11	Pag.34
Risposta al quesito n. 12	Pag.35
Risposta al quesito n. 13	Pag.35
Risposta al quesito n. 14	Pag.37
Risposta al quesito n. 15	Pag.43

Conclusioni	Pag.46
Elenco allegati	Pag.46
Allegati	Pag. 48 e segg.

Premessa

Con provvedimento del 16 aprile 2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Reggio Calabria, dott. Buggè Francesco M. A., nominava il sottoscritto dott. arch. Carmelo Barreca, con studio in Reggio Calabria alla via Vecchia Cimitero n. 17, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al nr. 1244, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 17/2025 R.G. Es. promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ponendo i seguenti:

QUESITI

" ...

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

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

Definiti i quesiti così come sopra descritti, il G.E. disponeva, altresì, che: "... L'esperto dovrà:

– riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

– depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;

– inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

– intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

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.)...".

Cespite oggetto di pignoramento

Il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede in Napoli, Codice fiscale e P.IVA xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha sottoposto a pignoramento il diritto di piena proprietà per l'intero sul bene immobile così individuato:

- **Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, sez. Urbana CNA (Catona); foglio di mappa n. 9, particella 1144, subalterno 89, Zona Censuaria 2 Categoria Catastale A/10 di classe 2, consistenza 20 vani, rendita catastale € 3.615,20, Via Nazionale Catona n.174, Piano Terra -S1.**



Foto n. 1: Aerofoto della zona in argomento.

Svolgimento delle operazioni peritali

Per assolvere al mandato giudiziale, lo scrivente ha preliminarmente provveduto a:

- consultare ed esaminare la documentazione in atti;
- identificare il bene immobile oggetto di valutazione;
- verificarne la consistenza plano - volumetrica;
- acquisire la documentazione tecnico – amministrativa in atti presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria;
- acquisire la documentazione catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;

Perito Estimatore - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it

- acquisire gli atti notarili, relativi al cespite in argomento, trascritti nei venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.



Foto n. 2: Aerofoto dei luoghi oggetto di procedura esecutiva.

Successivamente, sono state svolte approfondite indagini tecnico – economiche allo scopo di reperire tutti gli elementi utili per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio in trattazione.

I risultati di detti accertamenti e indagini, le considerazioni tecnico – economiche, nonché le conclusioni cui si è giunti, vengono di seguito riportate.

Risposte ai quesiti**QUESITO N. 1**

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;

Dalla documentazione presente in atti, il sottoscritto CTU ha riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del Notaio Dottor xxxxxxxxxxxxxxxx iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) alla via xxxxxxxxxxxxxxxx, redatta in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari, eseguite nel ventennio a tutto il 19/02/2025, e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria.

Inoltre, nella suddetta certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali e quelli storici, questi ultimi estesi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto perito estimatore, ha prodotto ed ha allegato alla presente relazione l'estratto del foglio di mappa catastale del foglio n. 9 – Sezione Catona – (come richiesto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione) che consente di individuare univocamente la particella n. 1144 su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'u.i.u. oggetto di valutazione è parte integrante (allegato n. 2).

Si precisa, a tal uopo, che da una approfondita indagine nella banca dati catastale effettuata dal sottoscritto, è emerso che l'odierna u.i.u. oggetto di pignoramento censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 9 - Sez. CNA al sub. n. 89 deriva dalla particella di terreno n. 1144 (ex particelle n. 1086 e n. 1087) su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'u.i.u. in argomento risulta parte integrante (allegati nn. 4-5).

Lo scrivente ha, altresì, predisposto, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, redatto sulla base dei documenti in atti, di seguito riportato:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- 1) **TRASCRIZIONE** del 26/11/2012 – Registro Generale n **21967**– Registro Particolare n. 17512

Pubblico ufficiale: Notaio Nieddu Del Rio Costantino

Atto: Atto pubblico

Specie:

Descrizione: Atto di compravendita di compravendita del 21 novembre 2012 repertorio n. 11138/4592

IMMOBILI:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: Reggio Calabria (RC)

Catasto: Fabbricati

Sezione Urbana CNA Foglio n.9 Particella n. 1144 Subalterno n.89

Natura: A/10

Consistenza: vani 20

Indirizzo: Reggio Calabria (RC) – Via Nazionale Catona n. 174

SOGGETTI

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Reggio Di Calabria (RC) C.F. 02720750807 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2) **TRASCRIZIONE** del 28/10/2005 – Registro Generale n 29714 – Registro Particolare n. 17958

Pubblico ufficiale: Notaio De Tommasi Antonio

Atto: Atto pubblico

Specie:

Descrizione: Atto di compravendita del 17/10/2005 Rep. n. 79301

IMMOBILI:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: Reggio Calabria (RC)

Catasto: Terreni

Sezione CNA Foglio 9 Particella n. 1086

Unità negoziale n. 2

Immobile n.2

Comune: Reggio Calabria (RC)

Catasto: Terreni

Sezione CNA Foglio 9 Particella n. 1087

N.B.: le suddette particelle nn. 1086 e 1087 sono state soppresse e fuse e costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 1144 su cui è stato costruito il maggior fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura esecutiva che ci occupa.

SOGGETTI

A favore:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Reggio Di Calabria C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili

Contro:

- **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a Reggio Di Calabria in data 11 ottobre 1937 C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;
- **xxxxxxxxxxxxxxxx** nata a Reggio Di Calabria in data 2 febbraio 1943 C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;

- **XXXXXXXXXXXX** nata a Reggio Di Calabria in data 3 dicembre 1945 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;
- **XXXXXXXXXXXX** nata a Reggio Di Calabria in data 12 agosto 1951 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;

3) **TRASCRIZIONE** del 23 dicembre 2014– Registro Generale n 22682– Registro Particolare n.18908

Pubblico ufficiale: Notaio Nieddu Del Rio Costantino

Atto: Atto pubblico

Specie:

Descrizione: Atto di accettazione tacita di eredità del 19 dicembre 2014 repertorio n.11848/5016

IMMOBILI:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: Reggio Calabria (RC)

Catasto: Terreni

Sezione Urbana CNA Foglio n.9 Particella n. 1144

Indirizzo: Reggio Calabria (RC) – Via Nazionale Catona

SOGGETTI

A favore:

- **XXXXXXXXXXXX** nato a Reggio Di Calabria in data 11 ottobre 1937 C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;
- **XXXXXXXXXXXX** nata a Reggio Di Calabria in data 2 febbraio 1943 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;
- **XXXXXXXXXXXX** nata a Reggio Di Calabria in data 3 dicembre 1945 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;
- **XXXXXXXXXXXX** nata a Reggio Di Calabria in data 12 agosto 1951 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà;

Contro:

XXXXXXXXXXXX nato a Reggio Di Calabria in data 24 marzo 1936 C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

4) **TRASCRIZIONE** del 14 febbraio 1984– Registro Generale n 2702– Registro Particolare n. 2463

Pubblico ufficiale: Notaio Giuliana Onorato

Atto: Atto pubblico

Specie:

Descrizione: Atto di divisione

IMMOBILI:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: Reggio Calabria (RC)

Catasto: Terreni

Sezione Urbana CNA Foglio n.9 Particella n. 37

Indirizzo: Reggio Calabria (RC) – Via Nazionale Catona

SOGGETTI

A favore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Reggio Di Calabria in data 24 marzo 1936 C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Reggio Di Calabria in data 24 marzo 1936,
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Reggio Di Calabria in data 3 dicembre 1945,
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Reggio Di Calabria in data 16 agosto 1944
- ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al 19/02/2025

- 1) **ISCRIZIONE:** del 31 ottobre 2006– Registro Generale n 22899 – Registro Particolare n.4897

Pubblico ufficiale: Notaio De Tommasi Antonio

Atto: Atto pubblico

Specie:

Descrizione: Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di Mutuo
Condizionato del 30/10/2006 Rep. n. 79977

Capitale: € 2.000.000,00; **Totale:** € 4.000.000,00; **Durata:** 25 anni

IMMOBILI:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: Reggio Calabria (RC)

Catasto: Terreni

Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella n. 1086

Diritti: 1/1 piena proprietà

Unità negoziale n. 2

Immobile n.1

Comune: Reggio Calabria (RC)

Catasto: Terreni

Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella n. 1087

Diritti: 1/1 piena proprietà

SOGGETTI

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3,

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Reggio Di Calabria C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 4 novembre 2009 ai nn. 19594/2253 di frazionamento in quota

- Frazione € 112.000,00 (€ 56.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 5
- Frazione € 110.000,00 (€ 55.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 8
- Frazione € 237.000,00 (€ 118.500,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 66
- Frazione € 154.000,00 (€ 77.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 9
- Frazione € 110.000,00 (€ 55.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 10
- Frazione € 142.000,00 (€ 71.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 11
- Frazione € 136.000,00 (€ 68.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 13
- Frazione € 126.000,00 (€ 63.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 14
- Frazione € 162.000,00 (€ 81.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 15
- Frazione € 96.000,00 (€ 48.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 12

Perito Estimatore - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it

- Frazione € 321.000,00 (€ 160.500,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 3
- Frazione € 251.000,00 (€ 125.500,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 59

- Frazione € 130.000,00 (€ 65.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 60

- Frazione € 152.000,00 (€ 76.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 23
- Frazione € 151.000,00 (€ 75.500,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 24
- Frazione € 150.000,00 (€ 75.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 33
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 48
- Frazione € 140.000,00 (€ 70.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 31
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 47
- Frazione € 89.000,00 (€ 44.500,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 32
- Frazione € 110.000,00 (€ 55.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 37
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 63
- Frazione € 140.000,00 (€ 70.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 40
- Frazione € 149.000,00 (€ 74.500,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 61
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 65

- Frazione € 162.000,00 (€ 81.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 21
- Frazione € 160.000,00 (€ 80.000,00)
Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 22

- In data 2 gennaio 2007 al n. 3 di erogazione parziale
- In data 5 ottobre 2007 al n. 2705 di erogazione parziale
- In data 8 maggio 2008 al n. 905 di erogazione parziale
- In data 4 novembre 2009 al n. 2251 di erogazione a saldo
- In data 4 novembre 2009 ai nn. 19593/2252 di restrizione di beni
- In data 4 novembre 2009 al n. 2254 di riduzione di somma
- In data 26 ottobre 2010 ai nn. 20575/2182 di restrizione di beni
- Comunicazione n° 758 del 13 luglio 2012 di estinzione parziale
avvenuta il 16 febbraio 2010. Cancellazione parziale eseguita in data 16
luglio 2012
- Comunicazione n° 759 del 13 luglio 2012 di estinzione parziale
avvenuta il 25 novembre 2009. Cancellazione parziale eseguita in data 16
luglio 2012
- Comunicazione n° 761 del 13 luglio 2012 di estinzione parziale
avvenuta il 25 novembre 2009. Cancellazione parziale eseguita in data 16

Perito Estimatore - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelobarreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it

Precisazioni:

- L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana CNA Foglio 9 Particella 1144 Subalterno 89 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio n. 9 Particella n. 1144 (già Particella n. 1087 e Particella n. 1086 entrambe derivanti dalla Particella n. 37).

Il sottoscritto allega, altresì, alla presente relazione il certificato di destinazione urbanistica e di esistenza vincoli inibitori del cespite oggetto di valutazione richiesto a mezzo PEC in data 13/07/2025 all'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria e rilasciato in data 16/07/2025 prot. 0175034 (allegato n. 15), così come disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel mandato conferito.

QUESITO N. 2

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

Al fine di ben adempiere al mandato conferito, il sottoscritto esperto estimatore ha effettuato n. 2 sopralluoghi presso l'unità immobiliare in argomento, alla presenza anche del custode giudiziario avv. Carmen Archinà.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato una ricognizione generale dei luoghi, siti nella frazione di Catona (RC), al fine di acquisire elementi utili alla descrizione del

cespite oggetto di valutazione riassunti nei verbali di sopralluogo (allegato n.10), redatti congiuntamente al Curatore Giudiziario avv. Carmen Archinà, ed ha effettuato accurato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare in argomento.

Primo accesso ai luoghi

Individuata l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare, il sottoscritto, in data 10/05/2025, ha effettuato apposito sopralluogo presso il complesso edilizio denominato condominio "Galleria due Torri" alla presenza del custode giudiziario nominato avv. Archinà Carmen. Erano presenti anche il dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.q. di legale rappresentante della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.q. di legale del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.q. di locatario dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

In detta occasione il sottoscritto ha effettuato una ricognizione generale dei luoghi ed ha accertato l'esatta ubicazione dell'unità immobiliare, il contesto urbanistico, la consistenza plano-volumetrica, le caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura, al fine di comparare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche con analoghi immobili ubicati in zone limitrofe e di acquisire le necessarie informazioni occorrenti per la formulazione del valore di stima.

Secondo accesso ai luoghi

In data 17/05/2025, alla presenza del custode Giudiziario avv. Carmen Archinà e del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lo scrivente effettuava un secondo accesso ai luoghi al fine di eseguire accurati rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare oggetto di stima che, successivamente, sono stati raffrontati con i dati documentali acquisiti presso gli uffici pubblici al fine di verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale del cespite oggetto di stima.

Si precisa, altresì, che a seguito dei suddetti sopralluoghi lo scrivente ha provveduto a redigere e ad inviare al Custode Giudiziario una relazione tecnica illustrativa preliminare al fine di descrivere lo stato di conservazione attuale dei luoghi con allegata documentazione fotografica (allegato n. 11).

Descrizione dell’immobile pignorato

L’unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva in argomento ricade nel Comune di Reggio Calabria, in località Catona, in fregio alla Via Nazione Catona, civico n.174/G - Scala “B”. Essa risulta facente parte di un maggior complesso edilizio costituito da due corpi scala a quattro elevazioni fuori terra e piano interrato denominato “Condominio due Torri” con 190,74 millesimi di proprietà generale (allegato n. 17). Il suddetto complesso edilizio ha destinazione mista commerciale, residenziale ed uffici e ricade nel nucleo urbano centrale della frazione di Catona (RC) nei pressi dello svincolo autostradale denominato “Catona - Arghillà”, distante qualche centinaio i metri e facilmente raggiungibile percorrendo la Via Antonio Scopelliti (strada perpendicolare alla Via Nazionale Catona che collega la frazione di Catona con la località “Arghillà”).

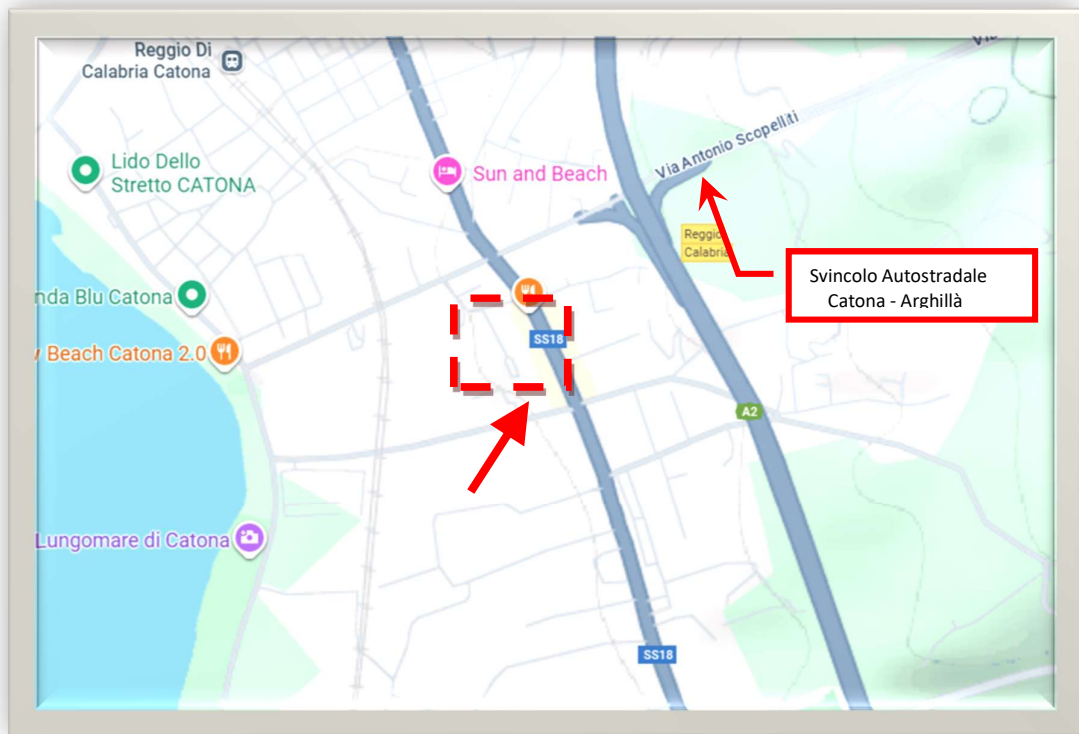


Foto n. 3: Stradario della zona ove è ubicata l’u.i.u. oggetto di procedura esecutiva.

Perito Estimatore - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it

Trattasi di zona periferica distante circa 10 Km dal centro storico della città di Reggio Calabria e circa 3 Km dal centro storico della città di Villa San Giovanni facilmente raggiungibile dalla Strada Statale n. 18 (via Nazionale) che permette di raggiungere facilmente sia la locale stazione ferroviaria di Catona, la stazione ferroviaria di Villa San Giovanni ed il porto cittadino che consente il rapido collegamento, sia a piedi che con tutti i mezzi di locomozione, con la frontistante città siciliana di Messina.

La zona è facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati.

La vicinanza con il suddetto svincolo autostradale di "Catona – Arghillà" consente, altresì, il rapido collegamento, in direzione Sud, con il porto di Reggio Calabria (raggiungibile anche percorrendo la Via Nazionale) e con l'aerostazione "Tito Minniti" distante circa 16 Km.

La zona è completamente urbanizzata sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria che secondaria ed è caratterizzata dalla presenza, a brevissima distanza, di tutti i servizi, farmacie, chiese, ufficio postale, scuole pubbliche, di centri commerciali e numerosi negozi al dettaglio (botteghe, macellerie, pizzerie, ecc.), di strutture ricettive, del Teatro "Catona, del lungomare di Catona con spiagge balneabili, ecc. La dotazione dei parcheggi pubblici nella zona è sufficiente.

CARATTERISTICHE ESTERNE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso edilizio in argomento denominato "Condominio due Torri" (foto nn. 4-5) è stato edificato nell'anno 2005 con struttura portante in cemento armato, tamponature esterne, con elementi in laterizio, solai in latero-cemento. con struttura portante in cemento armato con copertura del tipo a terrazzo ed è costituito da solai in latero – cemento e tamponature in laterizio. I prospetti esterni sono stati rifiniti con intonaco liscio tinteggiato con pittura impermeabile di colore tenue che ben si integra con gli edifici circostanti. Gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio elettro-colorato. La pavimentazione della corte esterna al piano terra è stata realizzata con mattonelle in gres. Il cancello carraio che consente l'accesso al piano S1 destinato a box auto e posti auto all'aperto, è stato realizzato con profilati metallici tinteggiato con vernice impermeabile di colore nero. La pavimentazione della corte al piano S1 è stata realizzata con asfalto bituminoso.

Perito Estimatore - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Foto n. 4: Aerofoto del complesso edilizio "Le due Torri" – Catona (RC).



Foto n. 5: vista prospettica del complesso edilizio "Le due Torri" – Catona (RC).

DATI CATASTALI, CONFINI E SUPERFICI CARATTERISTICHE DELL'U.I.U.

L'u.i.u. oggetto di valutazione risulta censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 9 - Sez. CNA – particella n. 1144 sub. n. 89.

FOGLIO	SEZIONE	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE
9	CNA	1144	89	A/10	2	20 vani	€ 3.615,20	T-S1	Uffici

Essa si sviluppa su due livelli, piano terra e piano S1 ed è destinata ad uffici privati ed a scuola di formazione professionale.

Il piano Terra dell'u.i.u. che ci occupa confina ad Est con l'androne condominiale di cui al sub. n. 78 (B.C.N.C.) e con u.i.u. di proprietà di altra ditta di cui al sub. n. 107. A Sud confina con fabbricato di cui alla particella n. 774, a Nord e ad Ovest con la corte condominiale dello stesso condominio di cui fa parte di cui al sub. 17. Essa ha una superficie lorda di mq 496, una superficie utile di mq 441,73 ed è dotata al piano terra di una corte all'aperto ad uso esclusivo di superficie di mq 75,00 che confina a Nord con la corte condominiale di cui al sub. n. 78 a sud con la particella n. 774, ad Est con la rampa di accesso carrabile di cui al sub. n. 17 che consente l'accesso al piano S1.

Alla porzione di u.i.u. sita al piano S1 si accede, a piedi, attraverso il vano scala ad uso esclusivo interno che la collega con la stessa u.i.u. sita al piano terra. Alla stessa u.i.u., posta al piano S1, si accede anche attraverso un ingresso carrabile, per mezzo della rampa carrabile sita lungo il confine Sud del fabbricato che collega il piano S1 direttamente con la via Nazionale Catona.

La porzione di u.i.u. oggetto di valutazione, sita al piano Piano S1, confina a Nord con i subb. nn. 55 -64 – 83 e ad Est, a Sud ed a Ovest con il sub. n. 17 costituente il B.C.N.C., area di manovra. Essa ha una superficie lorda di mq 58,55, una superficie utile di mq 48,00 ed è dotata di una corte antistante ad uso esclusivo di superficie di mq 5,00.

Dunque, l'u.i.u. di cui al sub. n. 89 oggetto di valutazione ha una:

- superficie lorda complessiva di mq 554,55 (mq 496,00 + mq 58,55);
- superficie utile complessiva di mq 489,73 (mq 48,00 + mq 441,73);
- superficie complessiva destinata a corte di mq 80,00 (mq 75,00 + mq 5,00).

Le superfici di ogni singolo vano costituente l'u.i.u in argomento possono essere desunti dagli elaborati grafici planimetrici redatti dal sottoscritto sulla base del rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, allegati alla presente relazione (allegati nn. 13 - 14).

CARATTERISTICHE INTERNE DELL'U.I.U. OGGETTO DI VALUTAZIONE

La pavimentazione interna al piano terra è stata realizzata prevalentemente con mattonelle in gres, solo in qualche ambiente interno è presente la pavimentazione in laminato. Le tramezzature interne sono state realizzate con elementi in laterizio con finitura di intonaco a tre strati rifiniti al civile. Le porte interne sono state realizzate in legno tamburato.

Nella porzione di u.i.u. sita al piano terra gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio elettro-colorato con ampie superfici vetrate, al piano S₁ l'infisso esterno è stato realizzato del tipo a serranda con elementi in lamiera. La pavimentazione al piano S₁, invece, è stata realizzata con pavimento in battuto di cemento del tipo industriale ad eccezione della scala di collegamento al piano terra il cui piano di calpestio è stato realizzato con lastre di lamiera con finitura antisdrucchiolevole.

Inoltre, si è accertato che l'u.i.u. risulta priva di impianto termico centralizzato (solo in qualche ambiente è presente l'impianto autonomo a pompa di calore realizzato con Split interni dotati di autonome unità esterne). Risultano, altresì, presenti l'impianto ascensore autonomo di collegamento verticale, l'impianto citofonico ed elettrico, di video sorveglianza ed antincendio tutti realizzati sottotraccia.

La porzione di u.i.u. sita al piano terra ha accesso direttamente dalla Via Nazionale Catona attraversando l'androne condominiale di cui al sub. n. 78. Essa pur facendo parte del fabbricato "B" del complesso edilizio "Galleria due Torri" non ha accesso dal limitrofo vano scala "B" dello stesso fabbricato, ma è dotata di n. 2 ingressi autonomi con accesso diretto esterno dall'androne condominiale di cui al sub. n. 78. Inoltre, la stessa u.i.u. è dotata di una uscita di sicurezza posta lungo il prospetto principale del fabbricato in prossimità della corte esclusiva esterna che confina con porzione di corte condominiale antistante il fabbricato in argomento (B.C.N.C. di cui al sub. n. 78), il cui accesso avviene direttamente dalla via Nazionale Catona.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Pur essendo l'immobile in possesso di A.C.E. (attestato di certificazione energetica) redatto in data 19/11/2012, lo stesso documento non risulta in corso di validità sia perché sono trascorsi abbondantemente i 10 anni dalla data del rilascio (il suddetto documento ha validità di 10 anni dalla data del rilascio) e sia perché risulta ormai inficiato dalle opere edilizie realizzate successivamente alla data del rilascio, opere che hanno mutato lo stato dei luoghi con una diversa distribuzione dei locali interni ed il cambio di destinazione d'uso, così come risulta dalla corposa documentazione presente in atti dell'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria ed esaminata dal sottoscritto.

Pertanto, lo scrivente, così come disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel mandato conferito, ha proceduto redigere una nuova pratica APE (Attestato di Prestazione Energetica), redatta sulla scorta del rilievo dello stato attuale dei luoghi ed ha provveduto alla successiva presentazione trasmessa agli atti del Catasto Energetico della Regione Calabria a mezzo della piattaforma telematica all'uopo dedicata (allegato n. 16).

QUESITO N. 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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.

Dall'esame della documentazione in atti, è stata riscontrata dal sottoscritto la conformità della descrizione attuale dei beni con quella contenuta nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente e consentono l'univoca identificazione del cespite oggetto della presente procedura esecutiva e corrispondono a quelli attuali. La ricostruzione storica catastale del compendio pignorato è stata rappresentata correttamente.

QUESITO N. 4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dall'esame della planimetria catastale presente agli atti della banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria e dal raffronto con le planimetrie redatte dal sottoscritto sulla base del rilievo dello stato attuale dei luoghi è emersa l'assenza, nella planimetria depositata in atti, di una parete divisoria nel vano destinato a sale conferenze avendo ricavato, in realtà, due vani in luogo dell'originario singolo vano.

Al fine di correggere tale difformità, il sottoscritto, conformemente al mandato conferito dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento dei dati catastali con la redazione di una pratica Docfa con la seguente causale: "variazione per diversa distribuzione degli ambienti interni" ed ha redatto ed allegato alla suddetta pratica l'elenco immobili, l'elaborato planimetrico in scala 1:500 e le nuove planimetrie catastali in scala 1:200, che rappresentano correttamente lo stato attuale dei luoghi (allegato n. 18).

QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Al fine di rispondere correttamente al suddetto quesito, lo scrivente ha prodotto regolare richiesta, presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria, per il rilascio di un certificato attestante la destinazione urbanistica della particella catastale su cui ricade l'immobile. Alla suddetta richiesta, inoltrata a mezzo PEC in data 13/07/2025, ha allegato il modulo di richiesta della documentazione occorrente, l'estratto del foglio di mappa catastale n. 9 – Sez. Catona – con indicazione della particella interessata, il versamento per diritti di segreteria effettuato a mezzo bonifico bancario.

La suddetta richiesta è stata acquisita agli atti in data 16/07/2025 a prot. n.174521. L'attestazione in argomento è stata rilasciata in data 16/07/2025 recante prot. n. 0175034 (allegato n. 15).

Dalla lettura della suddetta attestazione si evince che la particella n. 1144 del foglio di mappa n. 9 – Sez. CNA, risulta normata nello strumento urbanistico vigente come di seguito riportato:

SI CERTIFICA

Che nel suddetto P.S.C. e R.E.U. le sopra elencate particelle risultano indicate come segue:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
CNA	9	1144	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

QUESITO N. 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine rispondere correttamente al suddetto quesito e di esaminare attentamente tutta la documentazione tecnico – amministrativa esistente in atti, lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio

Calabria, trasmessa in data 13/07/2025, a mezzo PEC. Solo a seguito di numerosi solleciti verbali il suddetto Ufficio, in data 07/08/2025, inviava al sottoscritto, a mezzo PEC, la data fissata per l'appuntamento per il giorno 11/08/2025 alle ore 11,00.

Pertanto, in tale occasione, il sottoscritto ha esaminato attentamente tutta la documentazione custodita presso gli archivi del Comune di Reggio Calabria.

Dall'attenta analisi degli atti facenti parte del corposo fascicolo, messo a disposizione dello scrivente, è emerso che il complesso edilizio che ci occupa è stato edificato con Permesso di Costruire n. 310 del 05/12/2005 (allegato n. 22) rilasciato alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in variante alle già rilasciate Concessioni Edilizie n. 96/1985 e n. 109/1989 per la costruzione di un maggior complesso polifunzionale.

Il progetto di variante in questione era stato presentato limitatamente per la costruzione del lotto n. 1 che comprendeva, appunto, il fabbricato che ci occupa.

Ne deriva, pertanto, che la costruzione dell'odierno complesso edilizio denominato "Galleria due torri" sia stata iniziata solo successivamente a tale data.

Risulta, inoltre, che la dichiarazione di fine lavori relativa al suddetto Permesso di Costruire risale al 19/05/2009 prot. n.0092026 (allegato n. 23).

Il fabbricato in argomento risulta, altresì, essere oggetto di successivo rilascio di Permesso di Costruire n. 92 del 04/11/2011 – Pratica Edilizia n. 13495/D - rilasciato alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la "... fusione di n. 10 unità immobiliari in un'unica unità immobiliare ad uso commerciale e fusione di due u.i.u. destinate a garages, poste al piano seminterrato da destinare ad ingresso, nell'ambito del Permesso di Costruire n. 310 del 05/12/2005 (allegato n. 24).

. La dichiarazione di fine lavori relativa al suddetto Permesso di Costruire risale al 18/11/2011 prot. n.0170751 (allegato n. 25).

Inoltre, risulta agli atti l'esistenza di una pratica DIA del 21/09/2012, prot. 141524 – pratica n. 544/2012 - presentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la divisione dell'u.i.u. oggi oggetto di procedura esecutiva e parziale diversa utilizzazione dei locali (allegato n. 26). Relativamente alla suddetta pratica è stato rilasciato anche il Certificato di Agibilità n. 20,- prot. n. 6277 del 2013 – pratica n. 314/12, rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

relativo all'u.i.u. che ci occupa di cui al sub. n. 89, per lo svolgimento di attività da destinare ad ufficio privato (allegato n. 27).

Esistono, altresì, negli archivi del Comune di Reggio Calabria n. 3 ulteriori pratiche relative all'u.i.u. oggetto dell'odierno pignoramento intestate al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.q. di Legale rappresentante della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

1. CILA del 27/10/2015 n. 1227 – prot. n. 0152240 - per la realizzazione dei lavori interni consistenti nella diversa distribuzione dei locali e completamento dell'impianto elettrico (allegato n. 28);
2. Dichiarazione fine lavori del 21/03/2017 – prot. n. 0046144 - relativa alla suddetta pratica CILA n. 1227/2015 (allegato n. 29);
3. SCA (Segnalazione Certificata Agibilita') del 19/04/2017 prot. n. 0063056 – Pratica n. 211/17 (allegato n. 30).

Dalle risultanze delle operazioni peritali svolte il sottoscritto può, pertanto, attestare la conformità delle opere realizzate alle concessioni amministrative rilasciate dal Comune di Reggio Calabria ed alle successive pratiche edilizie asseverate presentante presso lo stesso Ufficio Pianificazione Territoriale dello stesso Comune.

Dichiara, altresì, che il fabbricato risulta in possesso della dichiarazione di agibilità in forza della pratica SCA (Segnalazione Certificata Agibilita') del 19/04/2017 prot. n. 0063056 – Pratica n. 211/17. Dal raffronto della documentazione presente agli atti del Comune di Reggio Calabria e dai sopralluoghi effettuati non risultano essere state realizzate opere abusive, né risultano esistere, agli atti del Comune di RC, pratiche pendenti di condono edilizio.

QUESITO N. 7

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il diritto sul bene del debitore pignorato, risulta essere di piena proprietà (quota di proprietà 1/1) ed intestato alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza dell'atto di compravendita per Notaio Costantino Nieddu Del Rio stipulato in data 21/11/2012, Rep. n. 11138 raccolta n. 4592 (allegato n. 19).

Il cespite oggetto di pignoramento non risulta essere gravato, né è derivato da alcun istituto giuridico di censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Lo scrivente al fine di rispondere correttamente al presente quesito ha provveduto a contattare l'amministratore pro-tempore del condominio "Galleria due torri", dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ed ha fatto richiesta di rilascio della documentazione amministrativa relativa al suddetto condominio al fine di desumere l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ed ha fatto richiesta di una attestazione su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali debiti maturati negli ultimi due anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e sull'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In data 16 agosto 2025 è pervenuta al sottoscritto una PEC (allegato n. 17) inviata dallo stesso amministratore pro-tempore del suddetto condominio ove si evince che: "... i millesimi di proprietà relativamente al solo subalterno 89 del Condomino in oggetto sono pari a 190,74;

il debito per quote condominiali del condomino in oggetto relativamente al solo sub 89 è pari, ad oggi, ad € 13.401,39;

la quota annuale relativa al Bilancio Preventivo 2025 del condomino in oggetto relativamente al solo sub. 89 è pari ad € 1.928,27;

la quota di spesa per lavori straordinari attribuita al Condomino in oggetto relativamente al solo sub. 89 è pari ad € 570,12”.

Lo stesso amministratore, dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha trasmesso, altresì, verbale di assemblea del condominio del condominio “Galleria due torri” del 25/07/2025 con allegati lettera di diffida ad adempiere dell’avvocato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per danni da infiltrazioni causati dal condominio e da due altri condomini. Il prefato professionista ha trasmesso, inoltre, preventivo di spesa/computo metrico estimativo dei lavori da realizzare approvato nel corso della stessa assemblea, prospetto di ripartizione della suddetta spesa straordinaria per un totale di € 2.988,99 comprensivo degli oneri fiscali.

La quota delle suddette opere di manutenzione straordinaria attribuita alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente alla sola u.i.u. di cui al sub. 89, risulta di € 570,12, pertanto, il debito complessivo della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nei confronti del condominio per quote ordinarie e straordinarie dovute ammonta, dunque, ad **€ 13.971,51**.

Da informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, non risultano altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO N. 9

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l’esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale

Il bene pignorato per l’intera quota di proprietà, risulta di proprietà esclusiva della ditta esecutata, pertanto, lo scrivente ha ritenuto conveniente, preliminarmente, procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Sarebbe, comunque, possibile ricavare dall’u.i.u. in argomento, due distinti lotti di vendita, previa presentazione di regolare SCIA/CILA per il frazionamento in due distinte

u.i.u. (come è già stato operato in passato dalla ditta proprietaria) dotate di propria autonomia funzionale.

Tuttavia, qualora il Giudice dell'Esecuzione ritenesse opportuno autorizzare quest'ultima operazione (frazionamento in due u.i.u. al fine di ricavare due distinti lotti di vendita) occorre considerare che si dovrà necessariamente procedere a sezionare opportunamente gli impianti elettrico ed idraulico dell'odierna u.i.u. e porre in opera una parete divisoria in prossimità del vano disimpegno, al fine di rendere funzionalmente indipendenti le due u.i.u. ricavate.

Inoltre, occorrerà trasmettere telematicamente la pratica di dichiarazione di fine lavori previo rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti, occorrerà redigere la pratica docfa per l'aggiornamento degli atti catastali e successivamente redigere regolare pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con conseguente aggravio dei costi.

Anche la corte esterna ad uso esclusivo sita al piano terra, posta in prossimità della Via Nazionale Catona, può essere opportunamente frazionata al fine di ricavare n. 5 posti auto, disposti a "spina di pesce", che possono costituire altrettanti lotti di vendita.

QUESITO N. 10

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva della ditta esecutata ed è stata pignorata l'intera quota di proprietà.

Pertanto, lo scrivente ha ritenuto conveniente, preliminarmente, procedere alla formazione di un unico lotto di vendita. Il bene risulta, comunque divisibile.

Il sottoscritto rinvia, dunque, alle considerazioni già riportate nella risposta al precedente quesito manifestando, comunque, la propria disponibilità a frazionare il bene, previa autorizzazione, qualora l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione qualora lo ritenesse necessario e/o conveniente ai fini della procedura.

QUESITO N. 11

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

L'u.i.u. oggetto di pignoramento risulta attualmente occupata dalla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Reggio Calabria, in forza del contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo (con facoltà di sublocazione dei locali) stipulato in data 31/08/2022 dall'amministratore unico pro-tempore della suddetta Società sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate (allegato n. 12).

La durata della locazione indicata nel suddetto contratto era stata stabilita in sei anni a decorrere dal 01 settembre 2022 e sino al 31 agosto 2028, con tacito rinnovo per uguale durata se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, a mezzo raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione annuo concordato nel suddetto contratto ammonta ad € 32.400/00 da pagarsi in rate mensili di € 2.700/00 cadauna, con decorrenza dal 01/09/2022, da versare entro il quinto giorno di ogni mese. Il canone deve essere aggiornato nella misura del 75% delle variazioni dell'indice Istat a partire dal secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita per Legge.

Non risultano registrati all'Agenzia delle Entrate altri atti di locazione.

QUESITO N. 12

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

Così come è possibile evincere dalla risposta al precedente quesito, si evidenzia che l'u.i.u. oggetto di pignoramento risulta in atto occupata dalla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Reggio Calabria in possesso di regolare contratto di locazione ad uso non abitativo (allegato n. 12).

QUESITO N. 13

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il sottoscritto esperto estimatore ha prodotto regolare richiesta, presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria, per il rilascio di un certificato

attestante l'esistenza di vincoli inibitori gravanti sulla particella catastale su cui ricade l'u.i.u.

Alla suddetta richiesta, inoltrata a mezzo PEC in data 13/07/2025, ha allegato il modulo di richiesta della documentazione occorrente, l'estratto del foglio di mappa catastale n. 9 – Sez. Catona – con indicazione della particella interessata, part. n. 1144, il versamento per diritti di segreteria effettuato a mezzo bonifico bancario. La suddetta richiesta è stata acquisita agli atti in data 16/07/2025 a prot. n.174521. L'attestazione in argomento è stata rilasciata in data 16/07/2025 recante prot. n. 0175034 ed allegata alla presente relazione (allegato n.15).

Dall'analisi della suddetta certificazione si evince che sul bene pignorato esistono i seguenti vincoli tutori e inibitori:

Vincoli tutori ed inibitori:

1	Paesaggistico - ambientale	SI	art. 136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976
2	Sismico	SI	Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	NO	
4	Archeologico	NO	
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	
7	PAI - PSEC	NO	
8	Soprassuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio Militare	NO	
11	Fascia rispetto Demanio Marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	SI	In parte Limiti di distanza stradale (D.lgs n.285/92 e s.m.i.)
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	NO	

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha, altresì, accertato l'inesistenza di vincoli di natura condominiale, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici e oneri di affrancazione o riscatto.

Il sottoscritto ha anche accertato l'inesistenza di vincoli di indivisibilità, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso

nonché l'inesistenza di formalità, vincoli e l'inesistenza di diritti demaniali, sia di superficie che servitù pubbliche.

Gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente, sono unicamente quelli derivanti dal debito relativo alle quote condominiali per spese ordinarie e quelle straordinarie già deliberate negli ultimi due anni precedenti alla data di trascrizione del pignoramento, ad oggi non ancora versate, che ammontano ad un importo complessivo di € 13.971,51 come da comunicazione, pervenuta a mezzo PEC, dell'amministratore pro-tempore del condominio "Galleria due torri" dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n. 17).

QUESITO N. 14

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

Le superfici commerciali delle unità immobiliari in argomento sono state calcolate facendo riferimento al D.P.R. 23.03.1998 – n. 138 e s.m.i.. Le parti di interesse del sopramenzionato Regolamento sono meglio esplicitate nell'art.3 - allegato "C" - (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria).

Pertanto, nel caso in esame, la superficie commerciale del cespite è stata determinata sommando la superficie lorda di ogni singolo ambiente facente parte dell'u.i.u.

(ottenuta dalla superficie calpestabile oltre a quella occupata dai muri interni e quota parte dei muri esterni perimetrali).

Di seguito si riportano le superfici caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

LOTTO N.	FOGLIO	SEZIONE	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE
UNICO	9	CNA	1144	89	A/10	2	20 vani	€ 3.615,20	T-S1	Uffici

SUPERFICIE CARATTERISTICHE DEL CESPITE PIGNORATO

Superficie utile calpestabile Piano S1 = mq 48,00;

Superficie lorda (comprensiva dei muri perimetrali) piano S1 = mq 58,55;

Superficie corte esclusiva Piano S1 = mq 5,00;

Superficie utile del Piano Terra = mq 441,73

Superficie lorda (comprensiva dei muri perimetrali) del Piano Terra = mq 496,00

Superficie corte esclusiva Piano Terra = mq 75,00

CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CESPITE PIGNORATO

Per calcolare la superficie commerciale il sottoscritto ha seguito le regole generali e le considerazioni in base alle caratteristiche specifiche dei vani. In sostanza ha sommato le superfici lorde dei vani principali e dei vani accessori applicando dei coefficienti di ragguglio in base alla loro tipologia e caratteristiche. Perciò alla:

- superficie lorda della porzione di u.i.u. sita al piano terra destinata ad uffici è stato applicato un coefficiente di ragguglio = 1,00;
- superficie lorda della porzione di u.i.u. sita al piano terra destinata ad uffici è stato applicato un coefficiente di ragguglio = 0,60;
- superficie destinata a corte ad uso esclusivo al piano terra è stato applicato un coefficiente di ragguglio = 0,15;
- superficie destinata a corte ad uso esclusivo al piano S1 è stato applicato un coefficiente di ragguglio = 0,10;

la superficie commerciale complessiva dell'u.i.u. oggetto di valutazione è stata determinata come di seguito specificato:

Calcolo della superficie commerciale dell'u.i.u. oggetto di valutazione (sub. 89)

$(mq\ 58,55 \times 0,60) + (mq\ 5,00 \times 0,10) + (mq\ 496 \times 1,00) + (75,00 \times 0,15) = \underline{mq\ 542,88}$

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DELL'U.I.U. PIGNORATA

Il metodo con cui verrà effettuata la valutazione dell'immobile, nel caso specifico, è quello cosiddetto "sintetico - comparativo".

Detto procedimento di stima consiste nella determinazione del valore economico di un bene rapportandolo ad altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per i fabbricati, le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale sono l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, le vetustà, il loro stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza e, infine, la situazione nel mercato della domanda e dell'offerta.

Dalle indagini economiche svolte dal sottoscritto alla ricerca dei prezzi di immobili simili ai beni oggetto di stima, compravenduti recentemente, è emerso quanto segue.

I prezzi di vendita di immobili con caratteristiche analoghe alle unità immobiliari da stimare, nella città di Reggio Calabria, nel corso degli ultimi anni, hanno subito una riduzione generalizzata, più accentuata nelle zone periferiche come quella in esame.

La richiesta del mercato, ultimamente, si è maggiormente orientata verso edificazioni dotate di moderni comfort tecnologici, con disponibilità di garage, posti auto coperti/scoperti, cantine, ecc.

In considerazione della cronica carenza di aree edificabili nel centro cittadino e quindi della materiale impossibilità di prospettive per nuove edificazioni, la richiesta immobiliare si è orientata verso complessi edilizi già esistenti recentemente realizzati in zone più eccentriche.

E' stato constatato che i prezzi delle compravendite di beni analoghi a quelli oggetto della presente stima risultano lievemente differenti di quelli riportati nella Banca dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (quotazioni OMI), aggiornati a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (allegato n.31). Ciò è dovuto principalmente ad una progressiva ripresa del mercato immobiliare a decorre dai primi mesi dell'anno in corso.

I dati più recenti disponibili risalgono al secondo semestre dell'anno 2024.

L'immobile in argomento ricade nella fascia periferica denominata “Centri urbani di Catona e Gallico” con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico e stato di conservazione normale.

I valori per gli immobili con destinazione terziaria riportati nella banca dati OMI (Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari) sono i seguenti:

- Uffici: **da un min. di € 660,00 ad un max di € 970,00**

per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

Indagini di mercato:

Dalle indagini di mercato effettuate in loco e presso agenzie immobiliari che operano nella zona, beni analoghi a quello in esame risultano essere di recente venduti/acquistati ad un prezzo:

- Uffici: **da un min. di € 850,00 ad un max di € 1.100,00**

Da tutto quanto sopra, il valore del bene in oggetto può essere quantificato comparando i valori riferiti alle u.i.u. con destinazione uffici sopra riportati, pertanto si può senz'altro affermare che, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in argomento, il sottoscritto ritiene congruo assegnare al bene pignorato in oggetto il valore di mercato di €900,00 al mq:

U.I.U. di cui al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - foglio di mappa n. 9 Sez. CNA:

LOTTO N.	PART.	SUB	CAT.	CL.	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE COMM. ATTRIBUITO AL MQ	VALORE COMM. ATTRIBUITO ALL'U.I.U.
UNICO	1144	89	A/10	2	€ 3.615,20	T -S1	Uffici	mq 542,88	€ 900,00	€ 488.592,00

Al suddetto valore devono però essere detratti le spese per il saldo del debito relativo agli oneri condominiali insoluti degli ultimi due anni a decorrere dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, accertati nel corso delle operazioni peritali, così come da attestazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore del Condominio "Galleria due Torri" di cui l'u.i.u. è parte integrante (allegato n. 17), come già riportato nella risposta al quesito n. 8 che di seguito si riassumono:

- **Spese per oneri condominiali insoluti dell'u.i.u. oggetto di pignoramento (sub. n. 89) = € 13.971,51.**

Detraendo al valore commerciale dell'u.i.u. come sopra determinato l'importo del debito dovuto nei confronti del condominio "Galleria due Torri" per oneri condominiali insoluti si ha, dunque il:

più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

$$€ 488.592,00 - € 13.971,51 = € 474.620,49$$

Approssimabile in cifra tonda ad € 475.000/00

U.I.U. di cui al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - foglio di mappa n. 9 Sez. CNA:

LOTTO N.	PART.	SUB	CAT.	CL.	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	Più probabile valore di mercato
UNICO	1144	89	A/10	2	€ 3.615,20	T - S1	Ufficio	mq 542,88	€ 475.000,00

Pertanto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, il più probabile valore di mercato dell'u.i.u. oggetto di pignoramento, così come sopra determinato ammonta ad

€ 475.000/00

(diconsi euroquattrocentosettantacinquemila/00)

Vi è, altresì, da chiarire che il sottoscritto, nonostante lo stato di conservazione men che mediocre di alcuni locali facenti parte dell'u.i.u. in argomento (allegato n. 32), ritiene di non dover applicare alcun'altra detrazione al più probabile valore commerciale come

sopra calcolato, poiché i danni riscontrati nel corso delle operazioni peritali e riportati nella relazione preliminare sullo stato dei luoghi trasmessa tempestivamente al curatore (allegato n. 11), non sono imputabili alla proprietà dell'u.i.u. oggetto di pignoramento.

I suddetti danni riscontrati nell'u.i.u. in argomento (per i quali la proprietà dovrebbe essere risarcita), si è accertato, sono dovuti all'assenza di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio e/o derivanti da inconvenienti/difetti delle u.i.u. soprastanti a quella che ci occupa, come peraltro desumibile dalla lettera di diffida trasmessa dal legale di altro condomino presente agli atti del condominio e dalla recentissima delibera di assemblea condominiale tenutasi in data 25/07/2025 (allegato n. 17).



Foto n. 6: danni da infiltrazioni di acqua riscontrati all'interno dell'u.i.u. pignorata.

QUESITO N.15:

...Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)

L'u.i.u. oggetto di pignoramento risulta in atto occupata dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con regolare contratto registrato con decorrenza dal 01/09/2022. Il canone locativo annuo concordato risulta di € 32.400,00 da pagarsi con rate mensili di € 2.700,00.

Il suddetto canone deve essere aggiornato nella misura del 75% delle intervenute variazioni dell'indice Istat a partire dal secondo anno di locazione.

Pertanto il canone concordato desumibile dal contratto di locazione di € 2.700/00 che l'affittuario deve corrispondere, rivalutato negli anni (come da contratto al 75% della variazione Istat) a decorrere dal 01/09/2024 e fino al 01/09/2025 ammonta oggi a €2.815,90 (N.B. – a decorrere dal 01/09/2025 il canone mensile dovrà essere ulteriormente rivalutato come da contratto).

Al fine di rispondere correttamente al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione si procederà di seguito a determinare il più probabile valore di mercato del canone di locazione all'attualità riferito all'immobile oggetto di pignoramento seguendo lo stesso criterio di valutazione enunciato nella risposta al precedente quesito.

Dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari che operano nella zona è stato constatato che i canoni di locazione di beni analoghi a quelli oggetto della presente stima risultano lievemente differenti a quelli riportati nella Banca dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (quotazioni OMI), aggiornata a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (allegato n. 31).

I dati più recenti disponibili risalgono al secondo semestre dell'anno 2024.

L'immobile in argomento ricade nella fascia periferica con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico e stato di conservazione normale. I canoni di locazione per gli immobili con destinazione terziaria riportati nella banca dati OMI (Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari) sono i seguenti:

- Uffici:

da un min. di € /mq 4,40 al mese ad un max di € /mq 7,10 al mese

per ogni metro quadrato di superficie convenzionale/mese.

Indagini di mercato:

Dalle indagini effettuate in loco e presso agenzie immobiliari che operano nella zona, beni analoghi a quello in esame risultano essere di locati ad un prezzo:

- Uffici:

da un min. di € /mq 4,00 al mese ad un max di € /mq 8,00 al mese

Da tutto quanto sopra, il valore del bene in oggetto può essere quantificato comparando i valori dei canoni locativi riferiti agli uffici sopra riportati.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento il sottoscritto ritiene congruo assegnare ai bene pignorato in oggetto il più probabile valore di mercato del canone di locazione di € 6,00/mq al mese.

Perito Estimatore - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it

U.I.U. di cui al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - foglio di mappa n. 9 Sez. CNA:

LOTTO N.	PART.	SUB	CAT.	CL.	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE LOCATIVO ATTRIBUITO AL MQ/MESE	VALORE LOCATIVO MENSILE DELL'U.I.U.
UNICO	1144	89	A/10	2	€ 3.615,20	T- S1	Uffici	mq 542,88	€ 6,00	€ 3.257,28

Pertanto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento il più probabile valore di mercato del canone locativo mensile, così come sopra determinato, ammonta, in cifra tonda ad:

€ 3.250,00

(diconsi euro tremiladuecentocinquanta/00) al mese

E dunque il più probabile valore di locazione annuale è pari a: € 3.250,00 x 12 mesi =

€ 39.000,00

(diconsi euro trentanovemila/00) all'anno

Raffrontando il canone di affitto mensile aggiornato all'attualità di € 2.815,90 pattuito dalle parti, desumibile dal contratto di affitto registrato in data antecedente al pignoramento, con il più probabile valore del canone di locazione all'attualità, determinato come sopra dal sottoscritto in € 3.250/00, **si desume che il canone locativo pattuito tra le parti ed aggiornato all'attualità di € 2.825,90 non risulta inferiore di un terzo al più probabile valore locativo di mercato all'attualità come sopra determinato.**

Conclusioni

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Reggio Calabria, li 16/08/2025

Il C.T.U.



Elenco allegati:

1. aerofotogrammetria scala 1:2.000
2. stralcio del foglio di mappa n. 9 – Sezione catastale di CNA;
3. Planimetria scala 1:500
4. Visura Storica Catasto Terreni Fg. 9 Sez. CNA part. 1144
5. Visura Storica N.C.E.U. Fg. 9 Sez. CNA part. 1144 sub. 89
6. Visure planimetriche catastali part. 1144 sub. 89
7. Elaborato Planimetrico
8. Elenco immobili
9. Certificazione notarile
10. Verbali di sopralluogo;
11. Relazione. preliminare stato dei luoghi (Il accesso)
12. Contratto di locazione registrato
13. Planimetria stato attuale dei luoghi piano S1
14. Planimetria stato attuale dei luoghi piano Terra

Perito Estimatore - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it

15. Certif. di destinaz. urb. e di esist. vincoli inibitori
16. APE u.i.u. sub. n. 89
17. Attestazione debiti condominiali xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
18. Pratica Docfa - Agg. atti catastali
19. Atto di acquisto u.i.u. sub. 89
20. Atto di acquisto Terreni part. nn. 1086 - 1087
21. Dichiarazione di Successione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
22. Permesso di Costruire n. 310 del 05.12.2005
23. Fine Lavori Permesso di Costruire. n. 310-2005
24. Permesso di Costruire. n. 92 del 04.11.2011
25. Fine Lavori Permesso di Costruire n. 92-2011
26. DIA Cambio di Dest. Uso - Prot. 141524 del 21.09.2012 - Prat. 544
27. Certificato Agibilità n. 20 del 2013 Parat. n. 314-12
28. CILA anno 2015
29. Fine lavori pratica CILA 2015
30. SCA Agibilità Prot. 63056 del 19.04.2017
31. Quotazioni OMI - Terziario Catona
32. Documentazione fotografica
33. Scheda riassuntiva del bene oggetto di vendita.

