



Tribunale Ordinario Di Reggio Calabria –Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Stefano Cantone

Parti nel procedimento:

- ***INTRUM Italy S.p.A.*** (Creditore procedente)

- ***Sig.ra ******** (Debitrice)

DOTT.
ING.
FABIO
POLITI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Nella causa iscritta al N.RG 80/2024

C.T.U:

Dott. Ing. Fabio Politi

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il N° 3454

Iscritto all'albo dei C.T.U del Tribunale di Reggio Calabria con il N° 755

Sede Studio: Via Ciccarello, 5 – 89133 Reggio di Calabria (RC)

P.IVA: 03046530808

Contatti:

pec: fabio.politi@ingpec.eu; mob: +39 380 3646672

Indice

PREMESSO	2
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:	6
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori	6
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.	7
2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione	7
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:	10
2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	16
2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:	18
2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:	19
2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:	20
2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:	23
2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:	23
2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene:	24
2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:	25
2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:	25
2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:	26
2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:	26
2.14. Quesito 14 – Stima dell’immobile:	27
3 CONCLUSIONI:	34

PREMESSO

- che con ordinanza del 05/03/2024 e contestuale nomina, il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto Ing. Fabio Politi in sostituzione del Geom. Giuseppe Chirico, quale esperto estimatore, per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art.173 bis disp. att. c.p.c, nella Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.Es 80/2024, promossa da **ORGANA SPV SRL e per essa la mandataria con rappresentanza INTRUM ITALY S.p.A.** nei confronti della **Sig.ra *******, relativamente all'immobile sito all'interno del Comune di Reggio Calabria – frazione di Pellaro/Bocale, facenti parte di un maggior fabbricato di tipologia residenziale, costituito da 5 piani (4 f.t.) di cui un piano seminterrato, ove è possibile accedervi dal portone di accesso sito sulla Via Nazionale 208 B (Targhetta fabbricato).
- che in data 05/03/2024 il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Politi, nato a Krefeld (D) il 28 settembre 1988, accettava l'incarico prestando giuramento di rito tramite deposito telematico del verbale di giuramento sottoscrivendo lo stesso con firma digitale;
- che poneva i seguenti quesiti:
 - 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona*

- (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *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 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;
- che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte;
 - che a seguito dello studio di detti fascicoli, è stata effettuata l'operazione peritale, con la presa visione dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, operazione che è avvenuta in data 29 maggio 2025, congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Ilenia Quattrocchi;

- che per l'espletamento della consulenza, il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso l'ufficio Urbanistica e archivio di Stato del Comune di Reggio di Calabria, ove ha effettuato richiesta di presa visione di pratica edilizia relativa all'immobile ove sono siti i beni oggetto di pignoramento;
- che per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Fatte salve le precisazioni anzi dette il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
CONTENENTE LA RISPOSTA AI QUESITI
FORMULATI DAL G.E.***

Il C.T.U., con la presente relazione che si compone di N°34 pagine di testo, ritiene di aver trattato in modo approfondito gli aspetti tecnici della vicenda che sono stati sottoposti tramite i quesiti, contribuendo così a fornire un quadro esauriente relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

La seguente relazione viene depositata per via telematica all'interno del fascicolo e comunicato alle parti per posta elettronica certificata e consegna brevi mano all'occupante dell'immobile.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario Avv. Ilenia Quattrocchi, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno 27 marzo 2025, presso l'unità immobiliare, sita presso il comune di Reggio Calabria nella frazione di Pellaro/Bocale, facente parte di un maggior fabbricato di tipologia residenziale, costituito da 5 piani di cui un piano seminterrato, al quale è possibile accedere dal portone di ingresso contraddistinto dal civ. 280 B della Via Nazionale.

La debitrice esecutata, non avendo ritirato la raccomandata la debitrice esecutata, il custode ha comunicato per mezzo telegramma nuova data di sopralluogo.

Anche al secondo tentativo non ha ricevuto riscontro.

In data 26 maggio il Custode giudiziario è stato contattato dal padre della debitrice per la fissazione del sopralluogo per giorno 29 maggio 2025.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, svoltesi in data 29 maggio 2025, si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare di tipo residenziale.

L'Immobile risulta occupato dal Sig. *****.

Il fabbricato è accessibile direttamente da quota strada tramite portone principale distinto dal n° civ. 280 B.

L'u.i.u. (ndr Unità Immobiliare Unitaria) è individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria – Comune di Reggio Calabria - sezione urbana PEL, foglio **28**, part.lla **351**, sub **3** cat. **A/3^a**, cl. **2**, consistenza **4,5** vani di proprietà della Sig.ra ***** in regime di separazione dei beni, ubicata al piano 1° (**All.0.a**).

Ultimati i rilievi e richiesta la documentazione ai locatori per poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal G.E., si è proceduto alla fine dei lavori con la chiusura del verbale (**All.0.b**).

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione

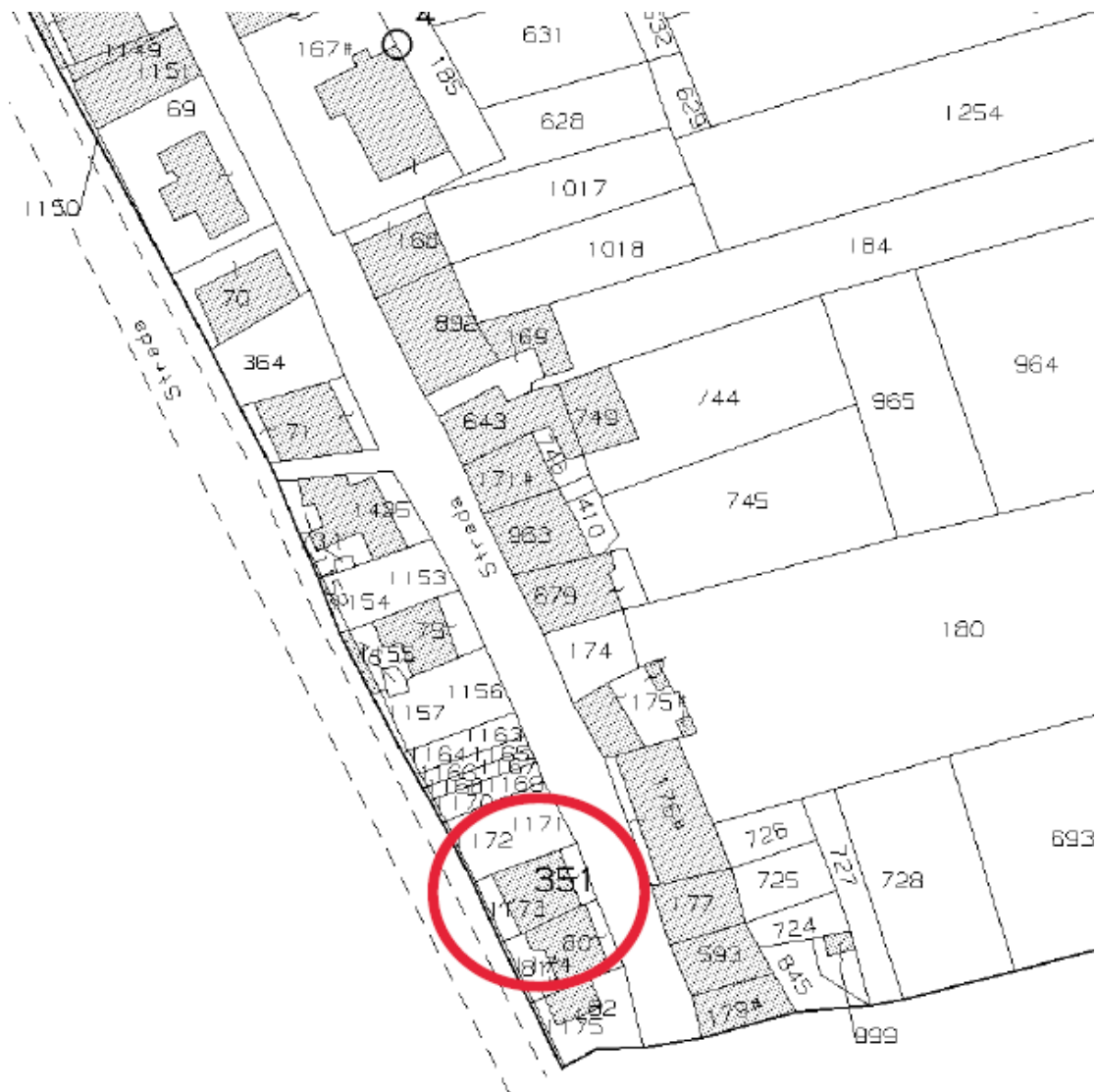
“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato 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;”

Il primo dei quesiti del G.E. chiedeva di verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In risposta alla prima parte del quesito posto allo scrivente, risulta che il creditore procedente ha optato per *il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale* (**Allegato “Certificazione *****-signed” depositato da parte creditrice in data 2024-11-25**) emessa ai sensi dell’art. 567 secondo comma c.p.c., redatta dal dott. Niccolò Tiecco sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie in data 19 novembre 2024, sostitutivo dei certificati che rilascia nella norma il Conservatore.

La sopracitata certificazione si compone di n. pagine pari a 4 ma parte creditrice non ha presentato né la mappa censuaria né la visura catastale per l’identificazione dell’immobile.

In mancanza della mappa censuaria, lo scrivente ha provveduto a scaricarla attraverso i servizi del catasto (**All.1.a**).



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 351

Si segnala che al portone di ingresso è riportato il n° civico 280 B.



I dati catastali riportati all'interno della certificazione notarile identificano correttamente l'unità.

In risposta alla seconda parte del quesito, una volta verificata la completezza della documentazione, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01/11/2004 al 03/04/2025 effettuata sull'immobile oggetto di pignoramento (**All.1.b**)

1. Iscrizione nn. 6142/352 del 29/03/2012 - ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario n. di repertorio 8673/3856 del 27/03/2012 notaio Zumbo Rosanna sede di Reggio Calabria.

A favore:

- BANCO DI NAPOLI S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 04485191219;

Contro:

- ***** nata a ***** (**) il ***** Codice fiscale *****;

2. TRASCRIZIONE nn. 19445/16212 del 07/11/2024 – Verbale di pignoramento

Verbale di pignoramento immobili Numero di repertorio 19940 del 14/10/2024 emesso da UFF.GIUDIZIARIO.

A favore:

- ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266.

Contro:

- ***** nata a ***** (**) il ***** Codice fiscale *****.

In **allegato 1.c** si riportano le singole trascrizioni estrapolate.

Per rendere ancora più chiara l'identificazione del bene si allegano:

- stralcio PSC scala 1:5.000 (**All.1.d**);
- stralcio della corografia in scala 1:5.000 (**All.1.e**);
- stralcio della corografia in scala 1:2.000 (**All.1.f**).

Si è successivamente e prontamente proceduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica CDU di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 tramite PEC in data giorno 02 Aprile 2025. In data **07/04/2025** sono stati inviati per mezzo pec i certificati dei vincoli ed i CDU con **prot. n. 07/04/2025.0084464.U (All.1.g)**.

Immobile sito a Reggio Calabria – frazione Pellaro/Bocale (RC)				
Dati Catastali			Destinazione PSC	
Sezione	Foglio	Particella	A.T.U.	Rif. R.E.U.
PEL	28	351	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

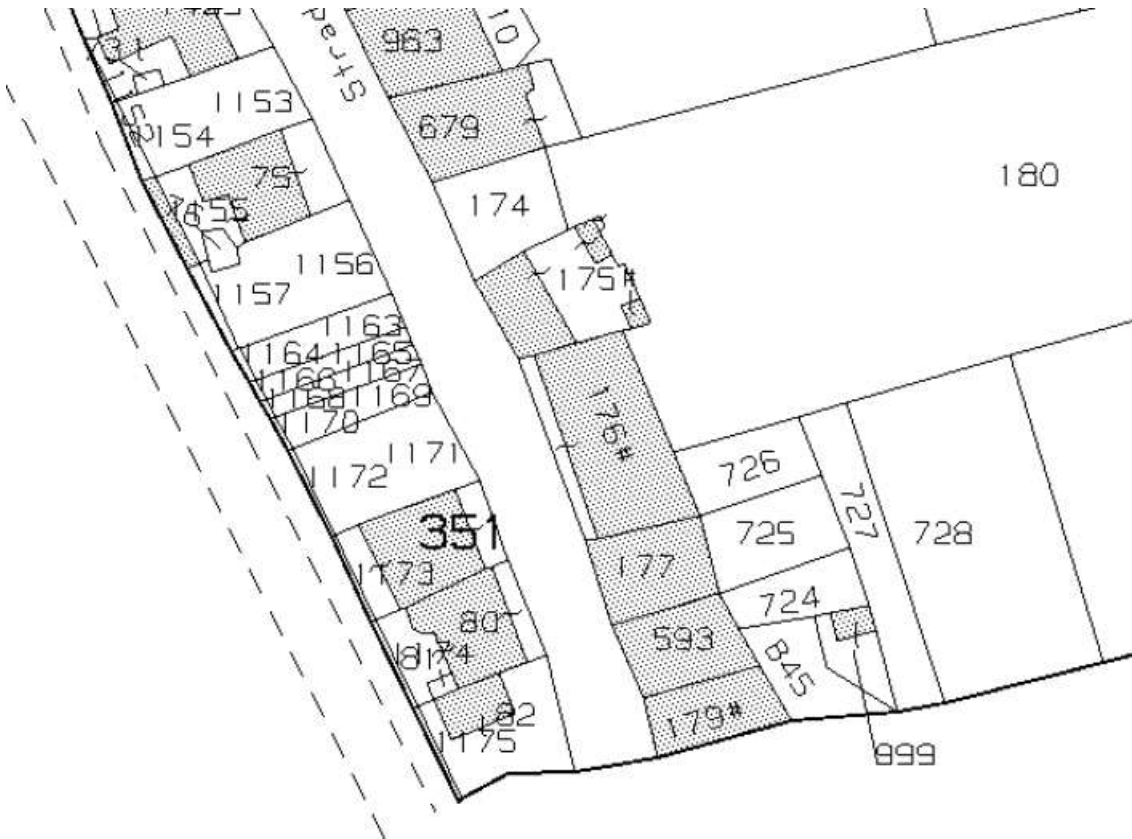
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:

“descrive, 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;”

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato sito nel Comune Reggio di Calabria (RC), Frazione di Pellaro/Bocale, costituito da 5 piani, 4 piani fuori terra (f.t.) e uno seminterrato, costituito da u.i.u. di tipo residenziale e deposito, identificato nella toponomastica in Via Nazionale, 280 B.

L'intero compendio immobiliare confina a:

- Nord-Ovest con la particella terreno 1171 e 1172;
- Nord-Est con la strada Comunale (Via Nazionale);
- Sud-Est confina con un altro fabbricato identificato con la particella 80 (altra ditta);
- Sud-Ovest con la sua pertinenza part. 1173;



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 351

Localizzazione:

La zona ove è ubicato il fabbricato in questione è periferica rispetto al Centro del Comune di Reggio di Calabria, nella frazione di Pellaro/Bocale caratterizzata da molteplici edifici con caratteristiche similari e zone di verde e dalla vicinanza al mare.

Dal punto di vista delle vie di comunicazione e dei collegamenti si fa presente che l'unità immobiliare è posta in una zona non molto servita; di seguito vengono riportate le distanze in linea d'aria con le principali vie di trasporto (**All.2.a**):

- Aeroporto dello stretto di Reggio di Calabria 8,33 Km;
- Stazione Ferroviaria Reggio di Calabria 11,54 Km;
- Porto di Reggio di Calabria 13,55 Km;
- SS106/E90 – 0,33 Km;

Nelle immediate vicinanze non vi sono molti servizi ed infrastrutture secondarie (farmacie, negozi, scuole, etc.) (**All.2.b**), le stesse distano ad una distanza variabile tra km. 1,100 ed i km. 6,000 circa.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

*Unità abitativa Sez. PEL Foglio 28 particella 351 sub 3 (Intestatario Sig.ra ***** (CF *****)) per 1/1 in regime di separazione dei beni);*

L'unità abitativa di tipo residenziale è posta al piano primo (2° piano fuori terra) di un fabbricato composto da cinque piani (4 piani fuori terra e uno seminterrato).

L'accesso al fabbricato avviene mezzo il portone condominiale distinto dal civ. 280 B e prospiciente la Via Nazionale.

Per accedere all'unità immobiliare è disponibile esclusivamente il vano scala, attualmente allo stato grezzo; l'edificio **non è dotato di impianto elevatore**.

La u.i.u. è individuata all'Agenzia del territorio N.C.E.U. della Provincia di Reggio Calabria - Comune di Reggio di Calabria - Sezione urbana PEL, foglio **28**, part.lla **351**, sub **3** cat. **A/3^a**, cl. **2**, consistenza **4,5**.

L'unità immobiliare il cui accesso avviene attraverso un portone in legno ad un'anta e mezza è composta da 4,50 vani: soggiorno; cucina; due stanze da letto; un bagno.

La pavimentazione del corridoio è realizzata in graniglia di marmo di colore grigio. Sul lato monte, prospiciente la Via Nazionale, si trovano due vani: camere da letto e soggiorno; ciascuno è dotato di portafinestra; da entrambe le porte finestre è possibile accedere al balcone con affaccio sulla via Nazionale. Quest'ultimo è costituito da tratti

in muratura alternati a ringhiera metallica; all'interno dello stesso è presente una chiusura tipo bow-window realizzata in plastica e vetro.

Il prospetto ovest dell'edificio, con esposizione vista mare, ospita i vani cucina e bagno – entrambi finestrati – nonché una camera da letto padronale dotata di finestra e portafinestra. La cucina e la camera da letto hanno accesso diretto a un secondo balcone, composto da muretti laterali e una ringhiera metallica centrale di colore nero. All'interno del bagno è installato un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare presenta due lati ciechi, uno dei quali in aderenza con un fabbricato limitrofo. L'altezza interna utile del piano risulta pari a 3,10 metri.

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene è riportata all'interno dell'**All.2.c**.

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati principali in riferimento alla unità immobiliare:

Unità immobiliare urbana RESIDENZA	
Comune:	Reggio di Calabria
Località:	Pellaro/Bocale
Via:	Nazionale
Civico:	280 B
Scala:	Esistente
Ascensore:	Assente
Piano:	1 piano (2fuori terra)
Superficie(calpestabile)	67,50 mq
Superficie Balconi	7,50 mq
Dati catastali attuali:	Comune di Reggio di Calabria - Sezione urbana PEL, foglio 28, part.lla 351, sub 3 cat. A/3a), cl. 2, consistenza 4,5 (All.0.c) individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria
Confini:	L'immobile confina: - Nord-Ovest con la particella terreno 1171 e 1172; - Nord-Est con la strada Comunale (Via Nazionale);

	<ul style="list-style-type: none"> - Sud-Est confina con un altro fabbricato identificato con la particella 80 (altra ditta); - Sud-Ovest con la sua pertinenza part. 1173;
--	---

Caratteristiche interne ed esterne:

L'appartamento internamente risulta finito; esternamente risulta allo stato rustico, tranne nel prospetto lato est sulla via Nazionale (prospetto interno del balcone intonacato).

Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna):

Come riportato nel verbale redatto dal Comune di Reggio di Calabria, non è stata ritrovata nessuna documentazione relativa all'unità immobiliare; per cui si riporta quanto scritto all'interno del docfa a pagina 3, ovvero che la struttura portante dell'edificio è in C.A. con tamponature (**All.6.c**).

La struttura interna all'unità presenta piccole lesioni ma non di tipo strutturale; infatti a vista sono presenti piccole fessurazioni tra il telaio e la tamponatura. Presenti segni di umidità interni nel vano cucina.

L'unità immobiliare è di tipo Abitazione di tipo Economico; lo stato di manutenzione dell'immobile risulta discreto.

L'intonaco sull'estradosso del balcone non è presente, lasciando la superficie esposta agli agenti atmosferici e priva di protezione, le parti risultano ammalorate con distacchi dello strato superficiale.

Sul balcone prospiciente la via Nazionale Pellaro/Bocale è stata realizzata una struttura finestrata c.d. Bow-Window in plastica/vetro.

Il bagno, finestrato è dotato di water, lavandino e vasca ed è presente un boiler elettrico.

Impianti:

All'interno dell'abitazione non sono presenti pompe di calore per il raffrescamento e/o riscaldamento. All'interno di una camera da letto è presente un lampadario dotato di impianto elettrico di ventilazione.

Per l'approvvigionamento dell'acqua calda è presente un boiler elettrico di marca ISEA di 1.200 W dalla capacità di 80 litri.

Come riportato all'interno della terza pagina del Docfa (**All.6.c**):

- Impianto elettrico, impianto idrico, telefonico, fognario, citofonico. L'alimentazione della cucina è a gas con bombola con tubazione a vista posta sul balcone lato mare sud/ovest.

Durante il sopralluogo il citofono risultava non funzionante come anche il campanello all'ingresso.

Dettaglio finiture:

- Le finiture interne ed esterne risultano essere di tipo economico, in normale stato di manutenzione;
- I pavimenti sono realizzati in graniglia di marmo di diversi colori;
- il bagno risulta piastrellato con rivestimento fino ad altezza 1,80 metri;
- I pavimenti dei balconi sono in piastrelle per esterno;
- Le porte interne sono in legno;
- Gli infissi di tutte le stanze sono in vetro singolo e metallo, tranne quelli del bagno e della cucina, i quali sono a doppio vetro in pvc. Tutti gli infissi sono dotati di cassonetti e avvolgibili in plastica e soglie in granito;
- I parapetti dei balconi sono realizzati in parte in muratura e in parte di ringhiera in ferro;

- Nel balcone prospiciente la via Nazionale, sul lato Nord-Est è presente una struttura in plastica con finestre in vetro satinato singolo senza taglio termico (bow-window).

In linea generale si attesta che le condizioni complessive dell'unità immobiliare, oggetto di stima, risultano discrete.

Grado di commerciabilità normale.

Attestato di prestazione energetica:

L'unità immobiliare di tipo residenziale, da quanto riportato all'interno dell'atto di compravendita (**All.11.a**) era dotata di attestazione di prestazione energetica, datata 2011; il certificato è scaduto. È stato chiesto all'occupante se fosse in possesso di APE in corso di validità ma con esito negativo. Per tal motivo si è provveduto alla sua elaborazione e conseguente deposito presso il portale della Regione Calabria da cui è risultato essere di **classe E (All.2.d)** Cod. Identificativo n. **8006325000218789**.

2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

“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;”*

L'atto di pignoramento del 04 settembre 2024 (**Allegato “Pignoramento” all'interno del fascicolo depositato in data 2024-09-16 - 1**) redatto dall'Avv. Massimiliano Muni, identifica il seguente immobile:

“appartamento, composto di due vani, cucina, soggiorno, bagno e disimpegno, posto al primo piano (secondo fuori terra), confinante: con

la detta via, con le ferrovie e con altra proprietà Cogliandro, salvo altri; riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Reggio Calabria al foglio 28 di mappa, Sezione Pel, particella 351, subalterno 3, zona censuaria 2 categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, con la rendita catastale di euro 232,41 – via Nazionale n.280 piano 1”

Dopo aver effettuato l’analisi documentale, aver effettuato il sopralluogo presso l’immobile oggetto di pignoramento ed analizzato la documentazione presentata dal creditore procedente, si asserisce che:

L’unità immobiliare è sita in Provincia di Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria nella frazione di Pellaro/Bocale in Via Nazionale, n.280/B, facente parte di un maggior fabbricato, costituito da un insieme di u.i.u. di tipo residenziale e depositi.

Il fabbricato si sviluppa su 5 livelli, 4 piani fuori terra e un seminterrato; l’immobile pignorato, oggetto di valutazione, è sito al Piano Primo, 2 f.t.

L’unità immobiliare è identificata al catasto:

- **Unità immobiliare residenziale A/3, classe 2, avente superficie catastale totale 84,00 m² identificato catastalmente al N.C.E.U alla Sez. urbana PEL, foglio 28, part.lla 351 sub 3 – Via Nazionale n.280 Piano 1°. (Allegato 0.a)**

Nella targa è riportata anche la lettera B a fianco al n° 280, dato assente sia all’interno dell’atto di pignoramento che all’interno della visura catastale.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente CTU ritiene che *i dati di identificazione del bene, nonché quelli catastali risultano essere conformi con lo stato dei luoghi del bene.*

2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:

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

Lo scrivente, ha provveduto ad estrapolare la planimetria del bene presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria (**All.4.a**).

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l’immobile in data 29/05/2025 lo scrivente CTU ha potuto constatare:

- Errata rappresentazione del Nord;
- L’apertura nel vano letto del prospetto Sud-ovest è rappresentata in maniera errata, trattasi di blocco finestra + porta finestra e non solo porta finestra;
- La finestra vano bagno è rappresentata come porta finestra e invece trattasi di finestra;
- L’altezza è riportata a 3,00 invece è stato rilevato che l’altezza utile interna è pari a 3,10 mt;
- Piccoli errori di rappresentazione grafica;
- È presente esternamente un bow-window ma essendo zona vincolata a livello paesaggistico prima della vendita lo stesso dovrà essere rimosso, in quanto non è possibile sanarlo.

Nella sovrapposizione stato di fatto e catastale (**All.4.b**) l’unità immobiliare risulta difforme rispetto al rilievo.

Rilevata la difformità si è proceduto ad effettuare la variazione per l’aggiornamento della planimetria (**All.4.c**).

In data 13/06/2025 l'ufficio Direzione Provinciale di Reggio Calabria ha approvato la denuncia di variazione con le modifiche apportate, prot. N°0087956.13-06-2025.U.

Lo scrivente ha proceduto a scaricare, tramite il sito dell'AGE, sia la planimetria che la visura aggiornata:

- **All.4.d** – Planimetria immobile pignorato;
- **All.4.e** – Visura attuale immobile pignorato.

2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Dallo studio derivante dalle tavole del PSC si evince che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade ATU delle aree da trasformare: III.8 ATU orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a ristrutturazione urbanistica (**All.1.g**). In data **07/04/2025** sono stati inviati per mezzo pec i certificati dei vincoli ed i CDU con n. 35/2024 **prot. n. 07/04/2025.0084464.U** (**All.1.g**).

Immobile sito a Reggio Calabria – frazione Pellaro/Bocale (RC)				
Dati Catastali			Destinazione PSC	
Sezione	Foglio	Particella	A.T.U.	Rif. R.E.U.
PEL	28	351	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:

“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;”

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova all’interno di un fabbricato sito nella frazione di Pellaro/Bocale all’interno del Comune di Reggio Calabria.

Il CTU ha proceduto a verificare presso gli enti competenti la regolarità edilizia del bene oggetto di stima.

In prima fase è stata effettuata richiesta di accesso atti presso gli uffici dell’Urbanistica di Reggio Calabria; tramite verifica con i nominativi sono risultate due pratiche ma non riferite al fabbricato (**All.6.a**).

In seconda fase è stata effettuata una richiesta accesso atti presso l’archivio storico ma con esito negativo; le pratiche visionate non riguardavano il fabbricato in oggetto (**All.6.b**).

In terza fase è stato richiesto il docfa presentato per l’aggiornamento catastale agli uffici del catasto in modo da verificare quale anno è stato dichiarato per la costruzione del fabbricato: è stato dichiarato dal tecnico Geom. Latella che il fabbricato è stato completato in data 1971 (**All.6.c**).

In data 29/05/2025 è stato effettuato l’accesso all’immobile pignorato e il padre della debitrice esecutato ha consegnato allo scrivente l’atto di compravendita dell’immobile.

Dallo studio dell’atto risulta che:

- “gli immobili oggetto del presente atto sono stati costruiti in assenza di Concessione Edilizia, ma che per essi è stata presentata la domanda di sanatoria acquisita in data 16 gennaio 1987 al protocollo n.A/17502” (**All.11.a – pag.5**).

Acquisita l’informazione è stato effettuato nuova richiesta di accesso atti della sopracitata domanda di condono.

A seguito di verifica da parte dell’ente, risulta che la pratica:

- **La pratica di condono n.A/17502 del 16 gennaio 1987 non è presente in Archivio;**

come attestato dal verbale prot. 05/06/2025.0137801.U del 05/06/2025 (**All.6.d**)

Alla luce di quanto verificato, in assenza del fascicolo in atti, per poter definire la pratica, necessita “**ricostruire da zero**” tutta la domanda di condono comprensiva di tutti gli oneri a cui la ditta dovrà sopportare.

Per poter ricostruire detta domanda, essendo presenti vincoli a cui è soggetto il fabbricato, necessiterà richiedere i singoli nulla osta agli enti.

Per la quantificazione dei costi, si riporta nella tabella di seguito una quantificazione ipotetica dei costi necessari alla chiusura della domanda di condono:

		Totale	Per singola Unità
1	Piano sondaggi sul fabbricato	5.000,00	1.250,00
2	Onorario professionale tecnico abilitato Calcolato su una media tra 3,50 a 7,00 al mc – struttura c.ca 1.500 mc	7.500,00	1.875,00
3	Perizia Giurata tecnico abilitato	1.200,00	300,00
4	Pratica Nulla-osta Paesaggistico-Ambientale	2.000,00	500,00
5	Completamento domanda di condono	1.600,00	400,00
6	Pratica nulla-osta PAI – PSEC	1.200,00	300,00
7	Pratica fascia di rispetto stradale	400,00	100,00
8	Pratica fascia di rispetto ferroviario	1.200,00	300,00
9	Diritti di segreteria	600,00	150,00
		Totale	5.175,00
		Totale comprensivo di cassa+iva	6.566,04

A tale importo, dovrà essere aggiunta anche la somma da versare al settore Paesaggistico Ambientale della Provincia di Reggio Calabria come indennità risarcitoria:

- Per la stima dell'indennità risarcitoria per il danno ambientale – gli oneri saranno calcolati dall'ente.

In questa fase, si ipotizza un indennizzo pari a € 1.000,00.

Nel mentre si è rilevato un abuso rispetto al progetto presente all'interno della domanda di condono, ovvero:

- Realizzazione di Bow-window a chiusura parziale del balcone sul prospetto lato via Nazionale.

L'abuso relativo alla realizzazione del Bow-window non vi è la possibilità di sanatoria alla luce dei vincoli presenti, per cui bisogna rimuovere la struttura realizzazione abusivamente a chiusura del balcone.

In tabella sotto riportata vengono riportate le spese da sostenere:

	Tipologia	Costo lavori
1	Demolizione e smaltimento bow-window	200,00
	Totale + IVA	244,00

La somma dei costi riportati, riferiti all'immobile oggetto di pignoramento, ammontano a:

€ 7.810,04

2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:

“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;”

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, verificati gli atti di causa, verificato il contesto ove è inserito il bene, la visura catastale, l'atto di compravendita, il certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c., le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, è possibile asserire che:

- non è gravato da “uso civico”;
- non è gravato da “livello”;
- non è gravato da “censo”.

2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:

“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;”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato chiesto all'occupante Sig. Carmelo Giunta le spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile.

L'occupante non ha fornito nessuna evidenza delle bollette, ma ha dichiarato che:

- Ha sottoscritto un contratto di energia con la società “Enel Energia” da 3 kW (**All.8.a**);
- La tariffa Tari è stata calcolata tramite il sito dell'ente Hermes (**All.8.b**);
- Il piano cottura è alimentato a gas GPL con bombola di ricambio (4 annue).

	Descrizione	Compendio immobiliare	
		Spese Annue	
1	Luce	€	-
2	Gas	€	130,00
3	Acqua	€	-

4	TARI	€	247,34
TOT		€	377,34

Allo stato attuale non è stato costituito un condominio.

Non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene:

“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;

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita all’interno del Comune di Reggio Calabria, nella frazione di Pellaro/Bocale, vista la sua natura, è così identificata:

Lotto	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	S _C m ²	Indirizzo	Piano	Civ
1	PEL	28	351	3	A/3	81,90	Via Nazionale	1	280/B

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una unità distinta e non divisibile in natura.

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in singolo lotto.

Per la stima delle unità si rimanda al punto 2.14.

2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:

“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;”

L’unità immobiliare è pignorata per l’intera quota.

Il bene appartiene al debitore per quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

Come riportato al quesito 9, il bene non è divisibile per natura.

Per la stima del bene, si rimanda al punto 2.14.

2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:

“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;”

Nel corso delle operazioni peritali, è stato accertato, congiuntamente al custode giudiziario, che l’unità immobiliare risulta occupata con stabile residenza dal padre della debitrice esecutata, come risulta dal *“verbale di primo accesso ad immobile”* (All.0.b)

È stato consegnato allo scrivente, da parte del padre della debitrice esecutata, l’atto di compravendita del bene (All.11.a) da cui risulta che:

➤ ATTO DI COMPRAVENDITA

Repertorio n.8672/3855 del 27 marzo 2012 notaio Dott.ssa Zumbo Rosanna sottoscritto a Regio Calabria e trascritto il 29 marzo 2012 al registro generale n.6141 e registro particolare n.5331.

L'atto è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Non risultano essere presenti atti di locazione per l'immobile oggetto di stima.

2.12. *Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:*

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

L'immobile risulta occupato con stabile residenza dal padre della debitrice esecutata ma in **assenza di contratti regolarmente registrati**.

2.13. *Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:*

“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”

Lo scrivente in data 07/04/2025 ha ricevuto i certificati di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori con **prot. n. 07/04/2025.0084464.U (All.1.g)**

Dal certificato risulta che la particella 351 del foglio di mappa 28 sez. urb PEL è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

Paesaggistico - Ambientale	<i>art. 136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976 art. 142 c.ma 1 lett. A DLgs 42/04 ss.mm.ii.</i>
Sismico	<i>Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)</i>
PAI-PSEC	<i>Pericolosità da erosione costiera bassa P1</i>
Fascia rispetto ferroviaria	<i>Limiti di distanza stradale (D.lgs n.285/92 e s.m.i.)</i>
Fascia di rispetto impianti tecnologici	<i>DPR 753/1980</i>

All'interno della certificazione notarile, il notaio Dott. Niccolò Tiecco a pag 2 riporta che *“il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della signora*

***** nata a Reggio Di Calabria (RC) il 09 aprile 1987, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (Ad eccezione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento immobiliare riportati all'interno del punto 2.1)".

All'interno dell'atto di compravendita del 2012 il notaio Dott.ssa Zumbo, a pagg. 4 e 5 riporta che l'immobile è "franchi e liberi da pesi, vincoli, ipoteche, oneri leali e trascrizioni pregiudizievoli."

Sull'immobile **non sono** presenti vincoli condominiali.

Per il rilascio dei nulla osta da parte degli enti competenti, sono stati specificati all'interno del quesito 6 i costi necessari e ipotetici per poter definire la pratica di condono.

2.14. Quesito 14 – Stima dell'immobile:

"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;"

2.14.1 Valutazione OMI

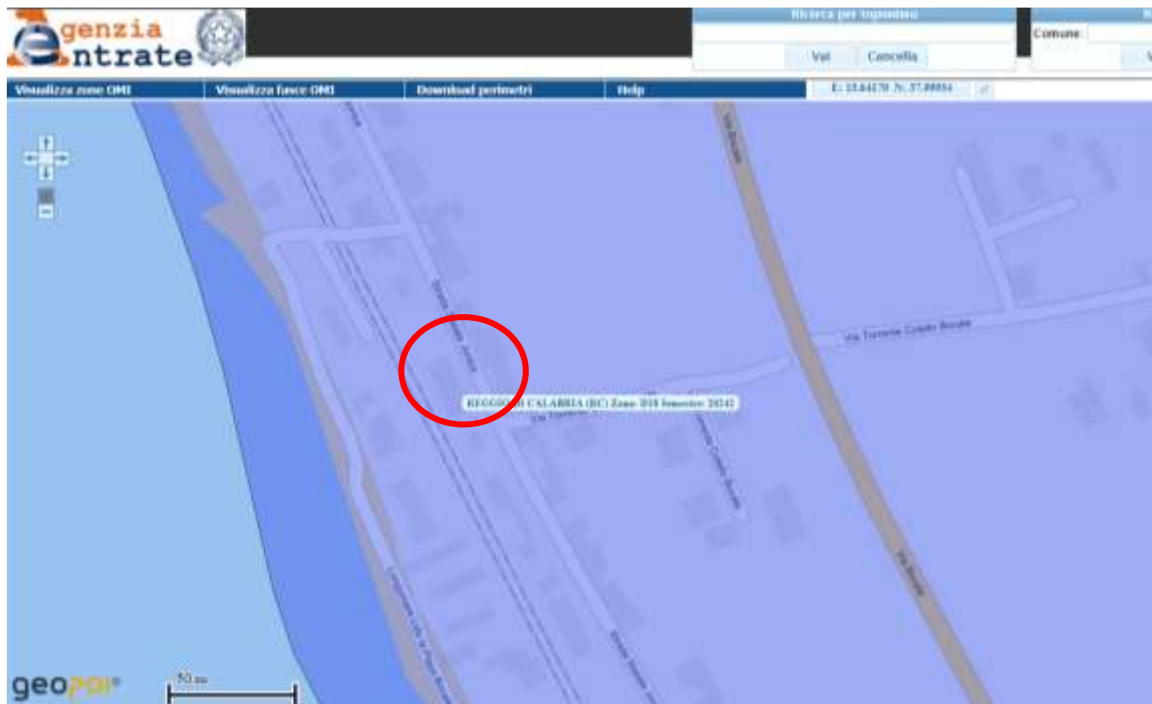
La valutazione dell'immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (**All.14.a**) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2024 - Semestre 2 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare è la seguente:

- **“Periferica/FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI.” del Comune di Reggio Calabria (RC)**

Di seguito si riportano gli stralci acquisiti dal sito dell’Agenzia delle Entrate:

- Perimetri OMI livello provinciale



(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)

Per quanto riguarda il bene pignorato di proprietà della Sig.ra ***** , trattasi di “abitazioni di tipo economico”; risulta con riferimento ad immobili destinati a “Abitazioni di tipo economico” in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 770,00 al mq un Valore Minimo pari ad € 550,00 al m² di superficie lorda;

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad € 660,00 al m² di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K_1	0,735
K_2	0,95
K_3	0,90
K_4	0,90
K_5	1,00
K_6	0,95
K_7	1,00
K_8	1,00

K_1 (Standard di vetustà): anno di costruzione 1987 (ad oggi 38 anni) = 0,735;

K_2 (Standard sociale): Economico = 0,95;

K_3 (Standard dei servizi): nessun servizio = 0,90;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): scadente = 0,90;

K_5 (Standard di dimensione): mq 70 < sup. < 100 mq = 1,00;

K_6 (Standard di posizione): Sud/Ovest – Ovest = 0,95;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): Normale = 1,00.

K_8 (Standard livello di piano): Piano primo = 1,00.

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile V_i risulta essere:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8) \cdot V_m = 0,537 \times 660,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 354,42 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Superfici principali			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m²]</i>
Superficie utile netta calpestabile	67,50	100%	67,50
Muri perimetrali	8,90	100%	8,90
Parete divisoria interna (non portante)	2,67	100%	2,67
Muri perimetrali in comunione	1,90	50%	0,95

Superfici di ornamento			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV [m²]</i>
Balconi e lastrici solari	7,50	25%	1,875

Totale Superficie Commerciale Vendibile	81,90
--	--------------

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile (V_i) e la Superficie Commerciale Vendibile (S_c), è possibile stimare il *più probabile valore di mercato* V_a dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 354,42 \text{ €/m}^2 \times 81,90 \text{ m}^2 = \text{€ } 29.027,00$$

2.14.2 Immobili di comparazione

Il procedimento sarà formulato attraverso il procedimento con “*stima sintetica-comparativa*”, partendo da indagini di mercato svolte su immobili aventi caratteristiche e finiture simili, presenti nella medesima area in cui ricade la u.i.u. oggetto di studio.

La scelta degli immobili da comparare, appartamenti di tipo residenziale, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi **(All.14.b)**

Descrizione	Zona	Comune di Reggio di Calabria Indirizzo	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Civile abitazione	Periferica	Va Bocale ii, 2	Discrete	200	450,00	90.000,00
Civile abitazione	Periferica	Va Bocale 2, 208	Normali	145	551,72	80.000,00
Civile abitazione	Periferica	Via Campolelli, 26	Ottime	155	638,70	99.000,00
Valore unitario medio (V_{um})(Euro/mq)				546,81		

$$V_{um} * S_c = 546,81 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 81,90 \text{ m}^2 = \text{€ } 44.783,74$$

2.14.3 CONCLUSIONI

Determinati i due valori, il primo attraverso l'OMI, il secondo tramite comparazione degli immobili in zona sul mercato immobiliare, il valore del bene risulta essere il seguente.

$$(\text{€ } 29.027,00 + \text{€ } 44.783,74) / 2 = \text{€ } 36.905,37$$

A tale valore finale occorre applicare la riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

$$\text{€ } 36.905,37 * (1 - 0,10) = \text{€ } 33.214,83$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione del bene, come indicato all'interno del paragrafo 2.6 in risposta al quesito n.6:

$$\text{€ } 33.214,83 - (7.810,04) = \text{€ } 25.404,79$$

Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare il seguente valore:

$$\text{€ } 25.404,79 \text{ (diconsi euro venticinquemilaquattrocentoquattro/79).}$$

Descrizione	Entità
Valore	€ 25.404,79
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 25.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 25.500,00 (diconsi euro venticinquemilacinquecento/00)

2.14.4 Determinazione del più probabile canone di locazione

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione, lo scrivente ha svolto indagini presso diverse fonti, quali agenzie immobiliari presenti sul territorio, intermediari, siti internet che si occupano dell'intermediazione e delle vendite giudiziarie. I dati così acquisiti sono stati quindi comparati con i dati ottenuti dalla consultazione della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Analisi mercato immobiliare

Dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il valore unitario del canone di locazione è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 3,10 al m² e un Valore Minimo pari ad € 2,20 al m² di superficie lorda (**All.14.a**);

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un CL_{medio} dei canoni di locazione mensili pari ad € 2,65 al m² di superficie lorda (media aritmetica).

Fonte O.M.I.

- CL_{medio} : 2,65 €/mq

Non è possibile effettuare una comparazione immobiliare inerenti gli affitti di zona, poiché, visto il periodo, la vicinanza al mare, i valori ad oggi presenti sul mercato si riferiscono principalmente a immobili ad uso turistico, con prezzi al di sopra del prezzo medio annuale.

Calcolo Canone di locazione

Considerando una Superficie Commerciale S_C pari a 81,90 mq, il canone di locazione CL risulta:

$$CL = C_{Lu} (\text{€/mq mese}) \cdot S_C (\text{mq}) = 2,65 (\text{€/mq mese}) \times 81,90 = 217,035 \text{ €/mese.}$$

Valore Canone Locazione

217,00 €/mese (diconsi euro duecentodiciassette/00).

3 CONCLUSIONI:

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.34 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

Si ringrazia la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi

Ossequi

Reggio di Calabria 19/06/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabio Politi