

# TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO VERSIONE AGGIORNATA

**(in sostituzione della precedente depositata il 6/02/2026)**

data aggiornamento: 11/02/2026

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 5/2025 R.G.Es.

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell' esecuzione

Dott. F.M.A. Buggè

Consulente Tecnico d'ufficio

Arch. Romina Perri

<b>PREMESSA E QUESITI .....</b>	<b>2</b>
<b>IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDEZZA CATASTALE .....</b>	<b>7</b>
<b>PROVENIENZA DEL BENE.....</b>	<b>7</b>
<b>CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.....</b>	<b>9</b>
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>9</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>11</b>
<b>LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE .....</b>	<b>12</b>
Localizzazione .....	12
Descrizione generale del fabbricato.....	13
Piano Terra.....	14
Piano Primo .....	16
Unità abitativa prospiciente Via Municipio .....	17
Unità abitativa posta nella parte posteriore .....	17
Stato di conservazione .....	18
Valutazione complessiva.....	19
<b>CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>19</b>
<b>CONFINI.....</b>	<b>20</b>
<b>VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....</b>	<b>20</b>
<b>STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>20</b>
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>20</b>
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....</b>	<b>21</b>
<b>STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....</b>	<b>22</b>
<b>STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE.....</b>	<b>24</b>
<b>LOTTE DI VENDITA.....</b>	<b>25</b>
<b>LOTTO 1 .....</b>	<b>25</b>
<b>Elenco Allegati .....</b>	<b>26</b>
	1

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. RG. 5/2025**

**Promossa da**

**BCC NPLS 2000 S.R.L.**

**contro**

**[REDACTED]**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***PREMESSA E QUESITI***

Con ordinanza del **9/09/2025**, il G.E. Dott. **F.M.A. Buggè** ha nominato la sottoscritta arch. Romina Perri *esperto* per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incumbenti di cui all'art. 173 bis disp. att., nonché alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c., nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/2025 R.G.E., promossa da **BCC NPLS 2000 S.r.l.** nei confronti di **[REDACTED]**, 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 (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:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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 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.

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 compresi);

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.).*

### ***IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDEZZA CATASTALE***

Con atto di pignoramento del **31 dicembre 2024**, Repertorio n. **3394**, trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria** in data **3 febbraio 2025** ai numeri **1604** del registro particolare delle formalità e **1914** del registro generale, è stato sottoposto a pignoramento, **a favore di BCC NPLS 2000 S.r.l.**, di proprietà esclusiva di **[REDACTED]** (quota di 1/1), l'immobile sito nel comune di Reggio Calabria, Via Sambatello Orti e più precisamente:

*“Fabbricato ad uso ufficio/spazio direzionale articolato sopra due piani fuori terra, originariamente adibito a Caserma dei Carabinieri, composto da diversi vani, lungo disimpegno dal quale si accede a due scale, cortili interni e retrostanti locali deposito al piano terreno e da due distinti corpi ciascuno dei quali serviti da una scala a destinazione abitazione al primo”.*

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sezione urbana RC al foglio di mappa 29 particella 125, zona censuaria 4, cat. B/4.

I **dati catastali** risultano **coincidenti** con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

### ***PROVENIENZA DEL BENE***

L'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Reggio di Calabria, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 29, Particella 125, ha la seguente storia di proprietà negli ultimi vent'anni:

- Il sig. **[REDACTED]** è divenuto proprietario dell'intero immobile (1/1) in virtù di atto di compravendita stipulato con il fratello **[REDACTED]**, a rogito del **[REDACTED]**, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria in data 19/02/2024 al n. 2622 di

formalità. L'atto ha trasferito a favore di [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà, già appartenente a [REDACTED], riunendo così in capo allo stesso l'intera proprietà dell'immobile.

- I fratelli [REDACTED] e [REDACTED] erano già divenuti comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di dichiarazione di successione legittima a seguito del decesso del padre, [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]). La successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria al [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il [REDACTED] di formalità.
- In data 07/02/1990 era stata presentata una prima dichiarazione di successione, anch'essa riferita al decesso di [REDACTED] trascritta il [REDACTED] di formalità, con devoluzione della proprietà a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Successivamente, [REDACTED] rinunciarono all'eredità del defunto [REDACTED] con atto notarile a rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### *Situazione attuale*

**Alla data odierna, l'immobile risulta di piena proprietà del [REDACTED]**

**Stefano per effetto della compravendita [REDACTED].**

### ***CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C***

Il creditore procedente ha optato per la produzione della **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario-catastale**, ai sensi della Legge n. 302/1998.

Dalla verifica della completezza della documentazione in atti è emersa la **mancanza della continuità delle trascrizioni** con riferimento al compendio pignorato, in quanto non risulta trascritta la rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED] formalizzata in data [REDACTED] con atto notarile Repertorio [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED], con studio in [REDACTED]

Considerato che tale adempimento è necessario al fine di poter disporre la vendita del compendio pignorato e che il relativo onere incombe sul creditore procedente, **il Giudice dell'Esecuzione ha disposto** che il creditore procedente provveda a **regolarizzare la continuità delle trascrizioni** con riferimento al compendio pignorato.

Nelle more del giudizio, il creditore procedente ha provveduto al deposito della suddetta documentazione integrativa.

### ***ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità (all. 5):

- **Trascrizione del [REDACTED]**  
Pubblico ufficiale **Ufficio del Registro Rep [REDACTED]**  
**Atto per causa di morte - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
- **Trascrizione del [REDACTED]**  
Pubblico ufficiale **Agenzia delle entrate Rep. [REDACTED]**  
**Atto per causa di morte - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

- **Iscrizione del** [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
- **Iscrizione del** [REDACTED]  
Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di riscossione SPA [REDACTED]  
**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo**
  1. **Annotazione n. 346 del 20/03/2018 (riduzione di somma)**
- **Iscrizione del** [REDACTED]  
Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di riscossione SPA Rep. [REDACTED]  
**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da avviso di accertamento esecutivo**
- **Iscrizione del** [REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED]  
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. [REDACTED]  
**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo**
- **Trascrizione del** [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
**Atto tra vivi – COMPRAVENDITA**
- **Trascrizione del 03/02/2025 - Reg. Part. 1604 - Reg. Gen. N. 1914**  
Pubblico ufficiale **UNEPc/o Corte d'appello di Reggio Calabria Rep. 3394 del 31/12/2024 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale Pignoramento immobili**

Dalla visura ipocatastale aggiornata al **5/02/2025**, successiva alla data del pignoramento, risulta la seguente trascrizione:

- **Trascrizione del** [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
**Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità.**

### ***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI***

In data 3 ottobre 2025, alle ore 9:30, previa regolare comunicazione trasmessa al debitore dal custode giudiziario, Avv. E. Squillace, è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Reggio Calabria, Via Sambatello Ortì, censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria sez. RC foglio di mappa 29, particella 125, indirizzo: Via Municipio snc, P: T-1-2.

In tale occasione erano presenti, oltre alla sottoscritta e al custode giudiziario, l'ing. ■

■■■■■■■■■■ delegata dal debitore, il quale ha consentito l'accesso all'immobile.

Il CTU ha proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi, eseguendo rilievi fotografici e metrici.

In data 27/01/2026 la sottoscritta ha eseguito un ulteriore sopralluogo presso l'immobile al fine di eseguire ulteriori verifiche tecniche.

Quanto sopra è stato dato atto nel verbale redatto dal Custode Giudiziario, firmato congiuntamente dalla sottoscritta, nonché nel verbale redatto dalla sottoscritta, che si riportano in **Allegato n. 7**.

## ***LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE***

### **Localizzazione**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un corpo di fabbrica principale a **destinazione uffici/spazi direzionali**, articolato su due piani fuori terra, originariamente adibito a Caserma dei Carabinieri, e da un adiacente manufatto ad un piano f.t. di pertinenza destinato a garage e ripostiglio.

Esso è ubicato nel **Comune di Reggio Calabria, località Orti**, con accesso dalla **Via Municipio**, ed è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sezione Urbana RC, Foglio 29, particella 125**.

L'immobile risulta di **proprietà esclusiva del sig.** [REDACTED]



**Fig. 1**

La frazione di **Orti**, unitamente a Terreti, Straorino e Cerasi, costituisce il territorio della XI Circoscrizione del Comune di Reggio Calabria.

Il centro abitato è situato in area collinare, a circa 20 km dal centro storico cittadino, ad un'altitudine di circa 650 m s.l.m..

Il contesto urbano in cui è inserito l'immobile è prevalentemente caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, con presenza di servizi di quartiere. L'area risulta adeguatamente servita dalla rete viaria urbana, che consente agevoli collegamenti con il centro cittadino e con le principali arterie di comunicazione.

**Descrizione generale del fabbricato**

Il fabbricato si sviluppa su **due piani fuori terra** ed è realizzato con **struttura portante in cemento armato**, solai in **latero-cemento** e tramezzature interne in laterizio.



***Fig. 2***

Originariamente destinato ad ospitare la caserma dei carabinieri, l'immobile risulta articolato funzionalmente come segue:

- **piano terra** destinato ad uffici e servizi;
- **piano primo** destinato ad alloggi del personale, suddiviso in **due distinte unità abitative**, ciascuna servita da vano scala indipendente;
- **piano secondo**, costituito da due solai piani praticabili.

Sono inoltre presenti **cortili interni e retrostanti**, nonché un **manufatto pertinenziale destinato a garage e ripostiglio**.

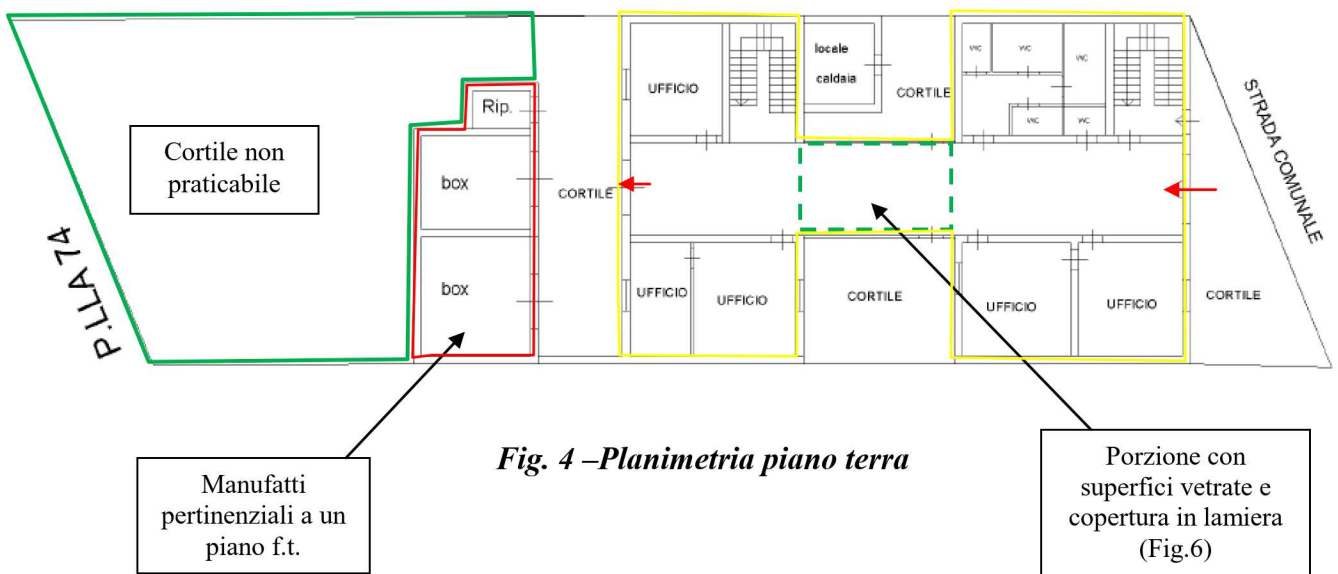
### Piano Terra

L'accesso al piano terra avviene tramite ampia porta carrabile prospiciente **Via Municipio**, oltre che tramite portoncino pedonale che conduce a un vano scala di collegamento con il piano primo (Fig. 3).



*Fig. 3*

Il piano terra si sviluppa su una superficie complessiva di circa **mq 240** ed è composto da un **disimpegno centrale longitudinale**, sul quale si affacciano **cinque vani destinati ad uffici**, oltre ai **servizi igienici** (Fig. 4).



*Fig. 4 – Planimetria piano terra*

Dal disimpegno centrale si accede, altresì:

- ai **due vani scala** di collegamento con il piano primo;
- ai **due cortili interni laterali**, uno dei quali ospita il **locale caldaia**; tale porzione di disimpegno risulta delimitata da **muretti perimetrali sormontati da superfici vetrate** e presenta una **copertura realizzata in lamiera metallica** (Fig. 5- 6);
- al **cortile posto nella parte posteriore del fabbricato**, mediante **porta carrabile**.



*Figg. 5- 6 - Porzione con superfici vetrate e copertura in lamiera*

Sul cortile retrostante insiste un **manufatto ad un piano fuori terra**, composto da **due vani adibiti a garage** e da un **locale destinato a ripostiglio** (Figg. 7-8)

Uno dei suddetti vani si presenta in **condizioni manutentive precarie**, evidenziando fenomeni di degrado strutturale, con **copertura in lamiera parzialmente collassata** (Figg. 7- 8).



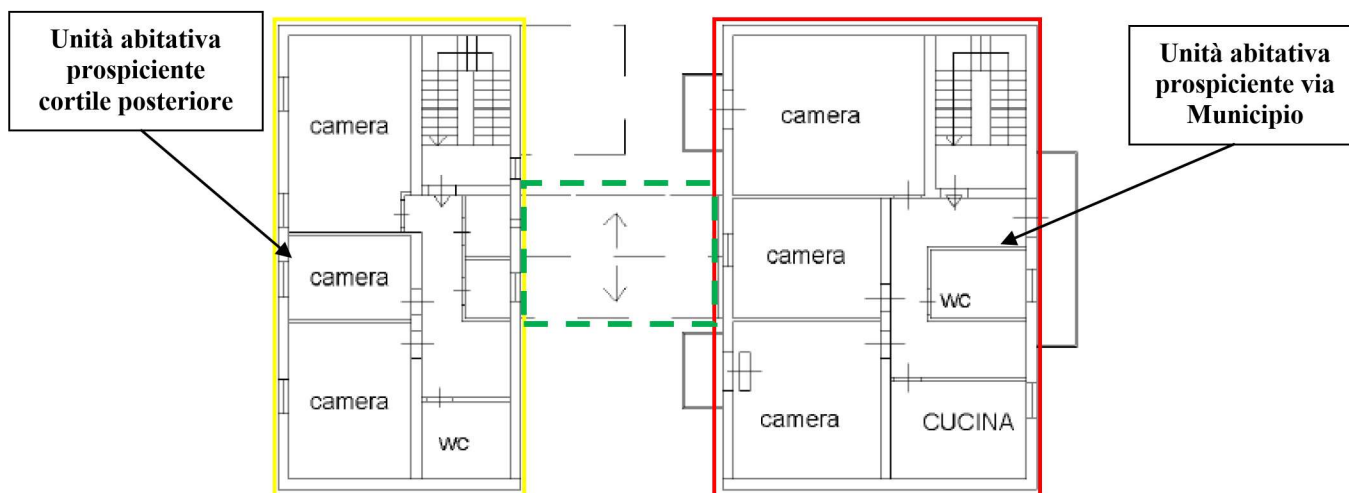
*Fig. 7 -8 – Locali box/depositi posti nel cortile posteriore*

La porzione di area esterna posta al disopra dei locali box, risulta di fatto non fruibile come cortile, configurandosi come terrapieno a forte pendenza, privo di pavimentazione, accessi carrabili o pedonali idonei e delimitato da opere murarie di contenimento.

Pertanto, ai fini estimativi, tale porzione sarà considerata con incidenza fortemente ridotta, esclusivamente in ragione della sua pertinenzialità e senza attribuzione di valore pieno di area scoperta fruibile.

### **Piano Primo**

Il piano primo ospita **due unità abitative**, originariamente destinate ad alloggi del personale, ciascuna con **accesso indipendente da vano scala dedicato**.



*Fig. 9- Planimetria piano primo*

#### *Unità abitativa prospiciente Via Municipio*

L'unità, con affaccio principale su Via Municipio, si sviluppa su una superficie di circa mq 110 ed è composta da ingresso/corridoio, tre camere, cucina e servizi igienici.

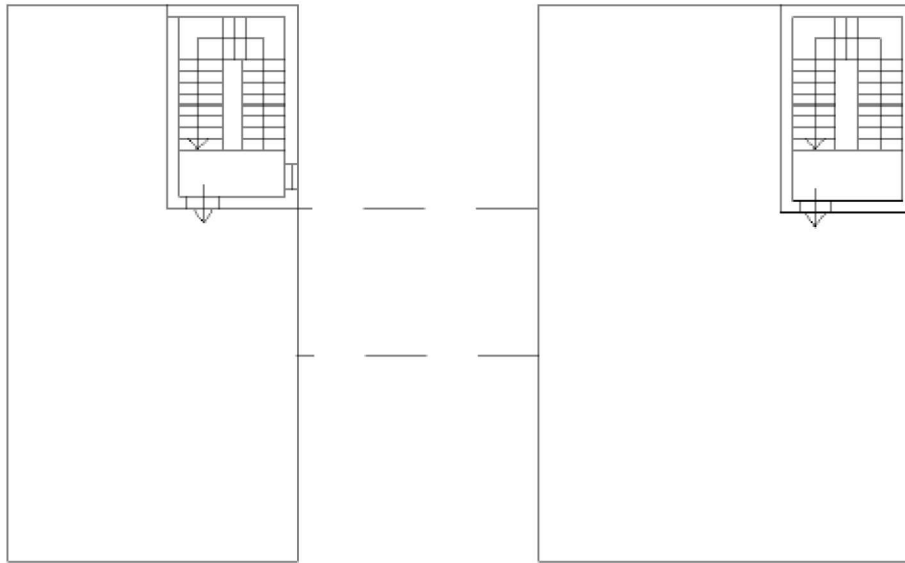
Parte degli ambienti dispone di affaccio su tre balconi, per una superficie complessiva di circa mq 13.

Dal medesimo vano scala si accede al piano secondo, costituito da terrazzo praticabile di superficie pari a circa mq 110, sovrastante l'unità abitativa (fig. 10).

#### *Unità abitativa posta nella parte posteriore*

La seconda unità abitativa, ubicata nella parte retrostante dell'edificio, si sviluppa su una superficie di circa **mq 80** ed è composta da ingresso/corridoio, **tre camere** e **servizi igienici**. Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il locale bagno e due vani prossimi all'ingresso risultano interessati da interventi di ristrutturazione non ultimati. In particolare, il bagno si presenta privo di sanitari e con rivestimenti rimossi, evidenziando uno stato di incompiutezza dei lavori.

Anche per tale unità, dal relativo vano scala si accede al **piano secondo**, costituito da **terrazzo praticabile** di superficie pari a circa **mq 80**, sovrastante l'abitazione (fig. 10).



*Fig. 10 – Planimetria piano secondo- Lastrici solari*

I lastrici solari risultano in **condizioni di avanzato degrado manutentivo**, con evidenti segni di deterioramento del manto impermeabilizzante e discontinuità dello stesso, tali da poter favorire infiltrazioni di acqua meteorica verso i locali sottostanti.

#### **Stato di conservazione**

Il fabbricato si presenta in **stato di conservazione complessivamente scadente**, con evidenti segni di prolungato mancato utilizzo e carente manutenzione.

Le finiture interne, risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione (anni '70), risultano obsolete e in avanzato stato di usura, con pavimentazioni in graniglia, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio anodizzato con serrande e servizi igienici rivestiti in piastrelle di ceramica.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate diffuse criticità, tra cui:

- estese macchie di umidità riconducibili a infiltrazioni e/o umidità di risalita;
- superfici murarie con intonaci ammalorati o mancanti;
- pavimentazioni e finiture interne fortemente deteriorate;

- impianti tecnologici obsoleti, non funzionanti o non verificabili.

Le facciate esterne evidenziano diffuso degrado dell'intonaco, con alterazioni cromatiche e fenomeni di disgregazione superficiale.

L'immobile risulta originariamente dotato di impianto di riscaldamento a gas, attualmente non funzionante. Sono presenti gli impianti elettrico e idrico, anch'essi da ritenersi non conformi agli attuali standard normativi.

I locali accessori e gli spazi di collegamento versano in condizioni analoghe ai vani principali. Nei cortili si rileva la presenza di vegetazione spontanea che limita parzialmente la fruibilità degli spazi.

#### Valutazione complessiva

Lo stato manutentivo rilevato incide negativamente sulla funzionalità e sul valore del bene, rendendo necessari interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento degli impianti tecnologici.


In assenza di tali interventi, l'immobile **non risulta immediatamente utilizzabile né conforme agli standard minimi di funzionalità e abitabilità.**

La documentazione fotografica dettagliata è riportata **nell'Allegato 1.**

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

**L'immobile** è individuato al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez	Fg	P.Illa	Cat	Cl	Zona	Superficie	Consistenza	Indirizzo	Rendita
RC	29	125	B/4	U	4	Totale: 497 mq	1.601 mc	Via Municipio n. SNC Piano T-1 - 2	€ 1.322,95

Intestati catastali: 

**Diritto di: Proprieta' per 1/1**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale e la planimetria dello stato di fatto sono riportate nell'Allegato 2.

La planimetria dello stato dei luoghi è stata redatta sulla base di rilievi eseguiti a campione, dai quali è emersa la sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale.

### ***CONFINI***

L'immobile, comprensivo della corte pertinenziale, confina complessivamente con strada comunale (via Municipio), con la **particella 109**, con la **particella 74 e particella 111**.

### ***VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI***

Non risultano vincoli e oneri condominiali.

### ***STATO DI POSSESSO***

Attualmente l'immobile non risulta occupato e si presenta in stato di abbandono.

### ***VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA***

Il fabbricato oggetto di perizia risulta realizzato negli **anni '70**. Dalla documentazione amministrativa acquisita emergono i seguenti titoli edilizi:

- in data **18/02/1970** è stata rilasciata dall'**Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria** l'**Autorizzazione a costruire** un "*fabbricato a due piani fuori terra in Ortì-Sambatello, nel Comune di Reggio Calabria, da adibirsi a caserma*" (Prot. n. **19345**);
- in data **03/05/1986** è stata presentata **domanda di Condono Edilizio**, ai sensi dell'art. 31 della **Legge 28/02/1985 n. 47**, dalla ditta **██████████**, nato a Reggio

Calabria il [REDACTED] (Pratica Edilizia n. A/12258), per la sanatoria di un “fabbricato a due piani fuori terra in c.a., destinato ad ufficio pubblico (ex Caserma dei Carabinieri), costituito da uffici al piano terra e da alloggi per il personale al piano primo, nonché di un adiacente manufatto ad un piano fuori terra, di pertinenza, destinato a garage e ripostiglio, ubicato in via Ortì-Sambatello, nel Comune di Reggio Calabria”;

- in data **05/12/2022** è stato rilasciato alla ditta [REDACTED] [REDACTED], **Permesso di Costruire in sanatoria n. 453**, prot. n. **260442**, ai sensi dell’art. 35 della **Legge 28/02/1985 n. 47** (Pratica Edilizia n. A/12258), relativo alla sanatoria del medesimo fabbricato sopra descritto.

Per il suddetto immobile **non risulta rilasciato il certificato di agibilità**.

Dalle verifiche effettuate, limitatamente alla documentazione disponibile, la consistenza e la destinazione d’uso del fabbricato risultano coerenti con quanto rappresentato negli elaborati oggetto di sanatoria e con i dati catastali attualmente presenti, che identificano l’immobile in **categoria B/4 (uffici pubblici)**.

La documentazione amministrativa acquisita e i relativi elaborati tecnici sono riportati in **Allegato n. 3**.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L’immobile è munito di Attestato di Prestazione Energetica dal quale risulta una **Classe Energetica G** (allegato 4).

Detto attestato è stato redatto in data 16/01/2024 ed ha validità fino al 16/01/2034.

### ***STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO***

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile viene effettuata con il **metodo sintetico-comparativo**, che si basa sul confronto con i valori di mercato correnti di immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche, dimensionali e di localizzazione, tenendo conto delle peculiarità estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione (ubicazione, accessibilità, dimensioni, stato di conservazione, dotazioni impiantistiche, destinazione d'uso, ecc.).

A tal fine è stata svolta un'indagine di mercato mediante consultazione delle **quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)**, nonché di annunci e dati disponibili sui principali portali immobiliari di settore. Nella zona di riferimento **non sono stati reperiti immobili a destinazione B/4** con caratteristiche pienamente comparabili a quelle del bene in esame; pertanto, la valutazione è stata condotta assumendo le quotazioni OMI come **parametro di riferimento di contesto**, opportunamente ridimensionato in relazione alla diversa destinazione d'uso, allo stato manutentivo e alla collocazione periferica dell'immobile.

L'OMI, per il **Comune di Reggio Calabria – Zona R1 (Extraurbana/Frazioni Terreti, Ortì, Podargoni – insediamenti urbani minori in zona collinare e pedemontana)**, riporta per immobili residenziali valori di mercato mediamente compresi tra **€/mq 380 e €/mq 650**, in funzione della tipologia e dello stato conservativo (all. 6).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	445	650	L	2	2,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	520	L	1,5	2,2
Box	Normale	280	360	L	1,6	2,2
Ville e Villini	Normale	495	710	L	2,1	2,6

Tali valori, pur non direttamente riferibili a immobili a destinazione direzionale/pubblica, consentono di delineare il livello generale del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una domanda contenuta e da valori medi inferiori rispetto alle zone urbane centrali del Comune.

Dall'analisi dei dati disponibili emerge inoltre che, per immobili ad uso ufficio nel Comune di Reggio Calabria, i valori medi di mercato risultano generalmente compresi tra **€/mq 800 e €/mq 1.100** per unità in condizioni ordinarie e ubicate in ambiti urbani consolidati. Tuttavia, per immobili ubicati in zone periferiche collinari, caratterizzate da limitata appetibilità commerciale e da stato manutentivo scadente, i valori riscontrabili risultano sensibilmente inferiori.

Tenuto conto:

- dell'ubicazione dell'immobile in località **Orti-Sambatello**;
- della destinazione catastale **B/4 (uffici pubblici)**;
- dello stato di conservazione **mediocre-scadente**, con necessità di interventi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico;

si ritiene congruo assumere un **valore unitario medio prudenziale**, riferito alla superficie commerciale complessiva ragguagliata, pari a **€/mq 450,00**, come dettagliatamente illustrato nella successiva tabella di calcolo.

Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Superficie comm. mq	Valore di mercato (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)
<b>TERRA</b>	Uffici/servizi	240	100%	240	450,00 €	108.000,00 €
	Locali deposito garage/rip.	60	25%	15	250,00 €	3.750,00 €
	Cortili praticabili	130	10%	13	450,00 €	5.850,00 €
	Cortile non praticabile	190	5%	10	450,00 €	4.275,00 €
<b>PRIMO</b>	Alloggi 1 (lato strada)	110	100%	110	450,00 €	49.500,00 €
	Balconi	13	30%	3,9	450,00 €	1.755,00 €
	Alloggi 2 (lato posteriore)	80	100%	80	450,00 €	36.000,00 €
<b>SECONDO</b>	Lastrico solare 1	110	10%	11	450,00 €	4.950,00 €
	Lastrico solare 2	80	10%	8	450,00 €	3.600,00 €
<b>Sommano</b>						<b>217.680,00 €</b>

Sulla base delle superfici ragguagliate e dei valori unitari adottati, il più probabile valore di mercato dell'immobile è stimato **in € 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00), a corpo e non a misura.**

Al valore dell'immobile pari a € 215.000,00 dovrà essere applicata una riduzione per **assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.**

Considerato che lo stato conservativo dell'immobile, nonché la necessità di interventi di ristrutturazione e di adeguamento impiantistico, sono già stati tenuti in debita considerazione nella determinazione del valore unitario adottato, e che la mancanza del certificato di agibilità (v. paragrafo regolarità edilizia), pur incidendo sulla piena commerciabilità del bene, risulta sanabile e non connessa a irregolarità urbanistiche, si applica una riduzione del valore stimato **pari al 3%.**

Si ottiene pertanto:

€ 215.000,00 – € 6.450,00 = € 208.550,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è quindi stimato, in c.t., in € 208.000,00 (euro duecentottomila/00), da intendersi a corpo e non a misura.

### ***STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE***

In relazione alla stima del canone di locazione, si rappresenta che l'immobile, allo stato attuale, versa in condizioni manutentive tali da non consentirne una locazione immediata secondo gli ordinari standard di mercato, risultando non idoneo all'uso senza preventivi e significativi interventi di ripristino e adeguamento.

Pertanto, allo stato di fatto, il canone di locazione è da ritenersi **non determinabile**.

### ***LOTTE DI VENDITA***

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche dell'immobile in oggetto si perviene alla determinazione che **debba costituire un unico lotto di vendita**.

**LOTTO 1**

**Tipologia immobile:** Immobile costituito da un corpo di fabbrica principale a destinazione uffici/spazi direzionali, articolato su due piani fuori terra, originariamente adibito a Caserma dei Carabinieri, e da un adiacente manufatto ad un piano f.t. di pertinenza destinato a garage e ripostiglio.

**Ubicazione:** Comune di Reggio Calabria, località Ortì, Via Municipio, snc.

**NCEU:** L'immobile è individuato al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez	Fg	P.Illa	Cat	Cl	Zona C.	Superficie	Consistenza	Indirizzo	Rendita
RC	29	125	B/4	U	4	Totale: 497 mq	1.601 mc	Via Municipio n. SNC Piano T-1 - 2	€ 1.322,95

**Valore di mercato:** Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stimato in € 208.000,00 (euro duecentottomila/00), a corpo e non a misura.

La presente relazione che si compone di n° 26 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata al Custode Giudiziario e al creditore procedente a mezzo pec.

**Elenco Allegati**

- Allegato 1 - Documentazione Fotografica
- Allegato 2 - Documentazione Catastale
- Allegato 3 - Regolarità edilizia - Documentazione tecnica acquisita
- Allegato 4 - Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 5 - Visura Ipcatastale Aggiornata
- Allegato 6 - Valori OMI
- Allegato 7 – Verbali di Sopralluogo

L'esperto  
Arch. Romina Perri