



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

Procedura n°52/2024 Reg. Gen.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. STEFANO CANTONE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :

— **CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

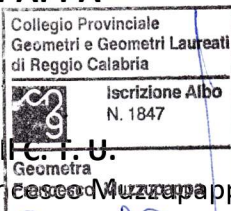
contro

— **Debitore:** [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Reggio Calabria, 07 ottobre 2024



(Geom. Francesco Muzzupappa)

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





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

Procedura di esecuzione immobiliare n. **52/2024 RG**

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice delle esecuzioni: DOTT. STEFANO CANTONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con provvedimento del 01 luglio 2024, la S.V. ha disposto la mia nomina quale C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimen-*



to); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa auto-*



rizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;



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

Con la stessa ordinanza, mi è stato fissato il termine per il deposito del referto peritale trenta giorni prima della udienza di rinvio fissata per il giorno 22 ottobre 2024.

Attività del C.T.U.

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

Le operazioni sopralluogo, con avviso alle parti tramite raccomandata A.R. e posta certificata pec, hanno avuto inizio in data 24 luglio 2024.

Alle predette operazioni peritali hanno partecipato: per parte esecutata, il sig. ██████████; l'avv. Mariarosaria Minniti, nella qualità di Custode giudiziario.

Nessuno era presente in rappresentanza del creditore procedente.



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

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

In ordine alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567, all'interno del fascicolo telematico si conferma la presenza della certificazione notarile, nella quale sono correttamente riportati i dati identificativi dell'unità immobiliare in trattazione, come indicati nell'atto di pignoramento, la provenienza, i dati catastali e la storia ipotecaria ventennale.



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

- **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Iscritto in data 18/11/2009 – reg. gen. 20658 – reg. part. 3732 – [REDACTED] — in favore della Banca [REDACTED]
- **ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Trascritto in data 12/06/2024 – reg. gen. 10732 – reg. part. 8931 – [REDACTED] — in favore della Società [REDACTED].

In riferimento alle mappe censuarie, si rinvia all'allegato estratto di mappa catastale del foglio **112** del Comune di Reggio Calabria, nel quale è riportato il maggior fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di questo accertamento, identificato con la particella **509**.

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

2- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 abitativa indicata nell'atto di pignoramento consiste in un appartamento per uso civile abitazione posizionato al piano primo, secondo fuori terra, di un fabbricato di maggiore consistenza a due elevazioni fuori terra, uno seminterrato con corte annessa, che sorge in fregio alla via Provinciale San Cristoforo, n. 4.

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

- **Appartamento** - foglio **112** della Sezione Urbana di Reggio Calabria – particella **509** – sub **5** – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 6 vani – superficie catastale, escluse le aree esterne, mq 121,00 – Rendita € 464,81 – quota di proprietà: 1/1 [REDAZIONE] – provenienza: ricevuto con il seguente atto di compravendita: Atto di compravendita rogato dal notaio [REDAZIONE] repertorio n. 56238/4924 – del 17/11/2009.

Confina ad ovest, con la piccola area cortilizia di pertinenza, a nord, con la via San Cristoforo, a sud, con la particella 510.

l'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un maggior fabbricato a due elevazioni fuori terra, realizzato a cavallo degli anni 70', le cui caratteristiche



costruttive e architettoniche sono in linea con quelle dei fabbricati di tipo medio economico del periodo storico di appartenenza.

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

La copertura è piana, di tipo a lastrico solare non praticabile per la mancanza dei parapetti e della pavimentazione.

Esternamente i prospetti si presentano allo stato di semi rustico, con intonaco grezzo privo dello strato di intonaco al civile e della relativa mano di finitura e tinteggiatura.

Gli aggetti dei balconi sono dotati di parapetto in ferro lavorato tinteggiato di colore verde.

L'unità immobiliare presente al piano terra è anch'essa di tipo residenziale e presenta le medesime caratteristiche costruttive.

— **L'appartamento** pignorato fruisce dei principali servizi quali, elettrico, idrico, fognario, climatizzazione, telefonico e tv. E' costituito da un ingresso, quattro camere, una cucina di modeste dimensioni annessa alla zona giorno, un bagno, un ripostiglio, un corridoio di disimpegno, due balconi. Gli ambienti appena descritti sono rifiniti con materiali di tipo medio/economico, la maggior parte dei quali risalgono all'epoca di fabbricazione, i cui pavimenti delle camere da letto, del soggiorno e del corridoio di disimpegno, sono in marmette di graniglia e in graniglia di cemento; la prima camera (l'ex cucina) e il bagno sono, invece, pavimentate con mattonelle di medio formato in gres maiolicato di colore grigio scuro; il rivestimento della cucina è realizzato con mattonelle di medio formato di colore grigio chiaro a contrasto cromatico; il rivestimento del bagno, invece, mantiene il rivestimento originario con mattonelle di ceramica di



colore beige chiaro; le coloriture prevalenti delle pareti delle camere, sono tinteggiate con idro pittura di colore bianco, fatta eccezione di una camera da letto e della ex cucina che sono in corso di ristrutturazione, quelle dei soffitti, con idropittura di tipo lavabile di colore bianco; gli infissi esterni sono composti dagli originari serramenti in legno dotati di vetro singolo, risalenti all'anno di edificazione del fabbricato, cui sono stati aggiunti doppi serramenti esterni in alluminio anodizzato senza taglio termico, con vetro singolo, color bronzo, tutti attrezzati con teli avvolgibili oscuranti; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce naturale, dotati di bugna centrale in vetro.

L'unità immobiliare appena descritta ha una altezza interna di ml 2,85, ed è ammobiliato uso abitativo.

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

APPARTAMENTO			
Calcolo della superficie utile raggugiata			
Ambienti		superfici	
soggiorno cucina		36,51	
letto		20,44	
ripostiglio		3,53	
letto		15,28	
wc		5,22	
camera (ex cucina)		11,07	
corridoio		8,72	
Sommano	mq	100,77	100,77
Superfici esterne	Superfici originarie	Coefficienti di ragguglio	Superfici raggugliate
balcone lato via S. Cristofaro	9,37	0,30	2,81
balcone interno	9,94	0,30	2,98
Sommano le superfici delle pertinenze	mq	5,79	5,79
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA APPARTAMENTO			mq 106,56

La superficie lorda commerciale raggugiata ammonta, invece, a **mq 124,06** (appartamento mq 118,27 + balconi mq 5,79).



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

Il contesto ambientale prevalente, presso cui è ubicato l'immobile di che trattasi, è caratterizzato dalla presenza degli insediamenti di tipo residenziale che sorgono in fregio alla medesima via S. Cristoforo, che si dirama dalla via Spirito Santo, a poche centinaia di metri dello svincolo autostradale, con direzione nord.

Sebbene la zona sia da considerarsi suburbana, nelle immediate vicinanze sono presenti alcune sedi istituzionali di notevole rilevanza, come quella della Provincia, del centro Direzionale del Comune di Reggio Calabria e del Palazzo di Giustizia. Sono, inoltre, presenti numerosi complessi residenziali di recente edificazione che, via via, stanno rimpiazzando i manufatti di tipo economico/popolare come quello in esame.

Nella zona sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta bene collegata con le principali arterie dello stradario comunale che conducono al centro storico della città, la cui distanza si attesta intorno ai tre chilometri circa, nel quale sono presenti le più importanti sedi istituzionali, i principali istituti di credito ed assicurativi, nonché le più rinomate attività commerciali.

In ordine agli accertamenti circa l'attestato di prestazione energetica, si precisa che un nuovo attestato che sarà allegato al presente referto peritale.

3- accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



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

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

Considerata la discrepanza planimetrica rilevata in occasione del sopralluogo tra lo stato di fatto e quello catastale, consistente nello spostamento della cucina all'interno dell'ex bagno principale e la conseguente apertura di un ampio varco nel tramezzo divisorio per il collegamento della stessa al vano soggiorno adiacente, si è ritenuto necessario procedere alla necessaria regolarizzazione, con la presentazione di una Denuncia di Variazione DOCFA, che sarà allegato al presente referto peritale.

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

In ordine alla destinazione urbanistica della originaria particella **509** del foglio **112** della sezione di Reggio Calabria, presso cui è ubicato l'immobile pignorato, lo strumento urbanistico vigente prevede la Zona Omogena "E" – Attività Primarie senza vincoli.

Dalla successiva consultazione del Permesso a Costruire in Sanatoria e dal relativo progetto, reperiti presso l'Ufficio Pianificazione del Territorio del



Comune di Reggio Calabria, è emerso che la destinazione d'uso prevista è: **“.. una casa per uso residenziale”**.

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

In riferimento alla corrispondenza dell'immobile pignorato con i relativi atti autorizzativi, si conferma quanto già precisato al punto che precede, ovvero che il maggior fabbricato cui appartiene l'odierno **sub 5** è stato autorizzato con **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 333 del 02 novembre 2009** (Pratica Condono edilizio n. A/14019).

In occasione del sopralluogo sono stati riscontrate alcune modifiche riguardanti la composizione interna degli ambienti rispetto alle planimetrie di allegate alla pratica di condono, nonché allo stato catastale, consistenti nello spostamento del vano cucina e nell'apertura di un varco per il collegamento della nuova zona cottura, posta all'interno di un vano originariamente adibito a servizio igienico, confinante con il vano soggiorno.

Tali variazioni non sono inquadrare nell'ambito degli abusi edilizi, bensì delle irregolarità, facilmente risolvibili mediante la presentazione di una pratica edilizia CILA in Sanatoria, i cui costi saranno quantificati e decurtati dal probabile valore di stima determinato al “quesito” 14 che segue.



In ordine al collaudo statico del maggior fabbricato cui appartiene l'unità abitativa in accertamento, trattandosi di "condono edilizio" all'interno della relativa Pratica è presente il **certificato di idoneità statica**.

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

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

Nel caso che occupa, il diritto sul bene risulta essere integralmente in capo all'esecutato.

8- specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In ordine alla quantificazione delle eventuali spese di gestione o di manutenzione, non risultano morosità a carico dell'esecutato.

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

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

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



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

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

Nel caso specifico, trattandosi di una sola unità immobiliare indipendente, si ritiene che la composizione ottimale dei lotti è la seguente:

Lotto 1 – Appartamento - foglio **112** della Sezione Urbana di Reggio Calabria – particella **509** – sub **5** – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 6 vani – superficie catastale mq 127,00 – Rendita € 464,81.

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

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

Pertanto, si procederà con la stima dell'intero sub 5.

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; verifici se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto



dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

L'unità immobiliare in trattazione risulta attualmente occupata del nucleo familiare [REDACTED]

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

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

13- indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

Considerazioni Generali e Criteri Di Stima

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



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

Per attualità si intende la data convenzionale di ottobre 2024.

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

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

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

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

Le indagini di mercato riferite a compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, temporalmente riferite anche a quelle di qualche anno fa, estese a parecchi operatori economici del settore immobiliare, hanno confermato, tutte, che i prezzi per metro quadrato variano da **€ 800,00** ad **€ 1.050,00**; le indagini riferite alle locazioni indicano valori per metro quadro ricompresi tra **€ 2,50** ed **€ 3,80**.



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

Fatta questa premessa e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in trattazione, si ritiene congruente e prudentiale stabilire il seguente valore unitario per metro quadrato mese: **€ 3,20**.

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

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

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

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

In riferimento al **lotto 1** (sub 5), considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,00%**;



STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq		106,56	-
Valore locatizio per metro quadrato		€	3,20	-
Reddito mensile lordo =	106,56	€	3,20	€ 340,99
Reddito annuo lordo =	€ 340,99		12	€ 4.091,90
Detrazioni dal canone annuo lordo per:				
Amministrazione	0,50%			
Assicurazione	0,50%			
Sfitto e inesigibilità	0,00%			
Manutenzione ordinaria	1,00%			
Vetustà	0,50%			
Sommano	2,50%			
Importo della detrazione =		€	4.091,90	-2,50%
				-€ 102,30
Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU)				
Rendita catastale			0%	€ -
Detrazione per IMU non opera in quanto prima casa				
Rendita catastale				€ -
€ -				€ -
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%				
€ 4.091,90	1	€	4.091,90	-23%
				-€ 941,14
Sommano le detrazioni				
				-€ 1.043,44
REDDITO ANNUO NETTO	€	4.091,90	-€	1.043,44
				€ 3.048,47
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,00% =				
	€	3.048,47		0,03
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1				
	€	101.615,62		
IN CIFRA TONDA € 101.600,00				

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



Infatti, dividendo l'importo complessivo di **€ 101.600,00** per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a **124,06** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$\underline{\underline{\text{€ } 101.600,00 / \text{mq } 101,06 = 818,00 \text{ circa € /mq}}}$$

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

Verranno altresì detratti i costi necessari per il completamento delle coloriture della camera da letto e per la ex cucina.

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

Valore probabile stimato del Lotto 1	€ 101.600,00 –
Diritti di segreteria CILA in Sanatoria per la Sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento)	€ 100,00 –
Oneri sanatoria CILA in Sanatoria	€ 1.000,00 –
Competenze professionali CILA	€ 1.200,00 –
Diritti di segreteria SCA	€ 100,00 –
Competenze professionali SCA	€ 2.000,00 –
Per completamento coloriture a corpo	€ 1.500,00 –
<u>Garanzia vizi occulti 10% su € 101.600,00</u>	<u>€ 10.160,00 –</u>
VALORE PROBABILE LOTTO 1 (appartamento sub 5)	€ 85.540,00



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

15- Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso che ci occupa, come già precisato al quesito n. 11, l'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, pertanto non è prevista detta condizione.



Conclusioni

Per quanto sopra esposto, posso confermare che il probabile valore di mercato dell'**immobile pignorato**, identificata con il **sub 5**, ammonta ad **€ 85.540,00** in cifra tonda (euro ottanta cinquemila cinque centoquaranta/00).

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

Reggio Calabria, 07 ottobre 2024

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



ALLEGATI:

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

