



***Tribunale Ordinario Di Reggio Calabria – I Sez. Civ. Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Francesco Maria Antonio Buggè***

Parti nel procedimento:

- Sig. [REDACTED] (Creditore procedente)

- Sig. ***** (Debitore esecutato)

DOTT.
ING.
FABIO
POLITI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Nella causa iscritta al N.R.G. Es 8/2026

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 C.P. 5 – 89132 Reggio di Calabria (RC)*

P.IVA: 03046530808

Contatti:

: *fabio.politi@ingpec.eu*

: *+39 380 3646672*

INDICE

PREMESSO	1
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:	5
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori	5
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.	6
2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione	6
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato	11
2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	20
2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:	21
2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:	22
2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:	22
2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:	26
2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:	26
2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene	28
2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:	29
2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:	30
2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:	31
2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:	32
2.14. Quesito 14 – Stima dell’immobile:	33
2.15. Quesito 15 – Calcolo Locazione:	38
3. CONCLUSIONI:	41

PREMESSO

- che con decreto del 05 Marzo 2026 viene nominato il sottoscritto CTU ing. Fabio Politi, per l'incarico di tipo perizia immobiliare promossa dal [REDACTED] nei confronti del debitore Sig. ***** *;
- Che in data 06/03/2026 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 per la procedura esecutiva n°08/2026 R.G.Es, relativo all'immobile sito all'interno del Comune di Reggio Calabria, nella frazione di Pellaro in Traversa Prima di Via Augusta n. 9 – 4° Piano
- 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) *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.*
- 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.).*

- 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 24 Marzo 2026, congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Toscano Maria Francesca;
- che per l'espletamento della consulenza, il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, ove ha effettuato richiesta di presa visione di pratica edilizia relativa all'immobile 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°41 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 alla u.i. oggetto di pignoramento.

La seguente relazione viene depositata per via telematica all'interno del fascicolo, comunicato al creditore per posta elettronica certificata e, vista la irreperibilità del debitore esecutato, è domiciliato per legge presso la cancelleria del tribunale e verrà effettuato invio presso la cancelleria di riferimento.

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. Toscano Maria Francesca, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno 24 Marzo 2026, presso l'unità immobiliare sita all'interno del comune di Reggio Calabria, frazione di Pellaro, in Traversa Prima Di Via Augusta N. 9 – 4° Piano, di un maggiore fabbricato a 6 piani fuori terra.

L'accesso al fabbricato, ove è ubicato il bene pignorato, avviene mediante un cortile prospiciente la traversa prima di via Augusta; l'accesso al cortile avviene attraverso il cancello carrabile e da un cancello pedonale; percorsa la strada del cortile comune si arriva al portone esterno del condominio.

Internamente, il collegamento verticale tra i piani è garantito da una scala condominiale e da un ascensore.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode giudiziario erano presenti: la moglie del creditore procedente, [REDACTED] (occupante) e l'arch. Ficara Domenico perito di parte creditrice.

Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

La u.i. (ndr Unità Immobiliare) è individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria – Comune di Reggio Calabria - sezione urbana **PEL**, foglio **16**, part.lla **881**, sub **24** nello specifico:

1. cat. **A/2**, cl. **3**, consistenza **9** vani superficie totale 169 mq - escluse aree scoperte 161 mq di proprietà del Sig. ***** (All.0.a).

Ultimati i rilievi e richiesta la documentazione al debitore per poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal G.E., si è proceduto alla fine dei lavori con la chiusura del verbale del 1° sopralluogo (**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 quesito del Giudice dell’Esecuzione richiede di verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione prevista dall’art. 567, co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante eventuali mancanze o inidoneità.

Dalla verifica della documentazione presente nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il depositato del **Certificato ipotecario speciale ventennale** (all.6 Certificato ipocatastale depositato in data 13-02-2026 da parte creditrice), rilasciato dall’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, certificato n. RC 11090/2026, prot. n° RC 10857 del 12/02/2026, contenente l’elenco completo delle formalità a favore e contro i soggetti indicati.

Il certificato riporta a pagina 5 il periodo di riferimento del certificato ipocatastale:

«Periodo dal 27/07/2004 al 12/02/2026 – Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro» e «Elenco documenti allegati in copia: 1. Trascrizione 11/03/2008... 2. Trascrizione 04/07/2008... 3. Trascrizione 12/02/2026...».

Parte creditrice ha provveduto al deposito della visura catastale storica dell'immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria in data 21/01/2026, che conferma integralmente i dati identificativi e l'intestazione catastale (all.7 Visura catastale storica depositato in data 13-02-2026).

Si è proceduto alla verifica scaricando la visura catastale storica dell'immobile pignorato (**All.0.a**) per la corrispondenza dei dati:

- Comune: Reggio Calabria
- Frazione: Pellaro
- Indirizzo: Traversa Prima di Via Augusta n. 9 – Piano 4
- NCEU: Sezione PEL – Foglio 16 – Particella 881 – Subalterno 24
- Categoria: A/2 – Classe 3 – Consistenza 9 vani
- Superficie catastale: 169 m² (161 m² escluse aree scoperte)
- Intestazione attuale: ***** – proprietà 1/1
- Titolo: Atto notarile Pontorieri Maria del 26/02/2008, rep. 6247, trascritto il 11/03/2008 (nota 3557/2008)

La visura riporta inoltre: «Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/10/2007, prot. RC0391100» e «Classamento e rendita validati».

L'identificazione catastale è quindi univoca e coerente con quanto riportato nel certificato ipotecario.

Il certificato ipotecario RC 11090/2026 ricostruisce correttamente le formalità relative ai soggetti e agli immobili nel periodo 27/07/2004 – 12/02/2026, superiore ai venti anni richiesti.

Le formalità riportate includono:

- Trascrizione del 11/03/2008 – Reg. Gen. 4637 – Reg. Part. 3557
- Trascrizione del 04/07/2008 – Reg. Gen. 13128 – Reg. Part. 9864
- Trascrizione del 12/02/2026 – Reg. Gen. 2306 – Reg. Part. 1968

Tutte le note sono allegate in copia, come indicato a pag. 7 del certificato.

Il ventennio ipotecario risulta quindi completo e correttamente documentato.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c.:

- non risultano mancanze documentali;
- la documentazione depositata è completa e idonea all'identificazione del bene e alla ricostruzione delle formalità pregiudizievoli.

La documentazione depositata dal creditore procedente soddisfa integralmente i requisiti dell'art. 567, co. 2 c.p.c. Non si ravvisano elementi tali da richiedere segnalazioni di incompletezza o inidoneità al Giudice dell'Esecuzione.

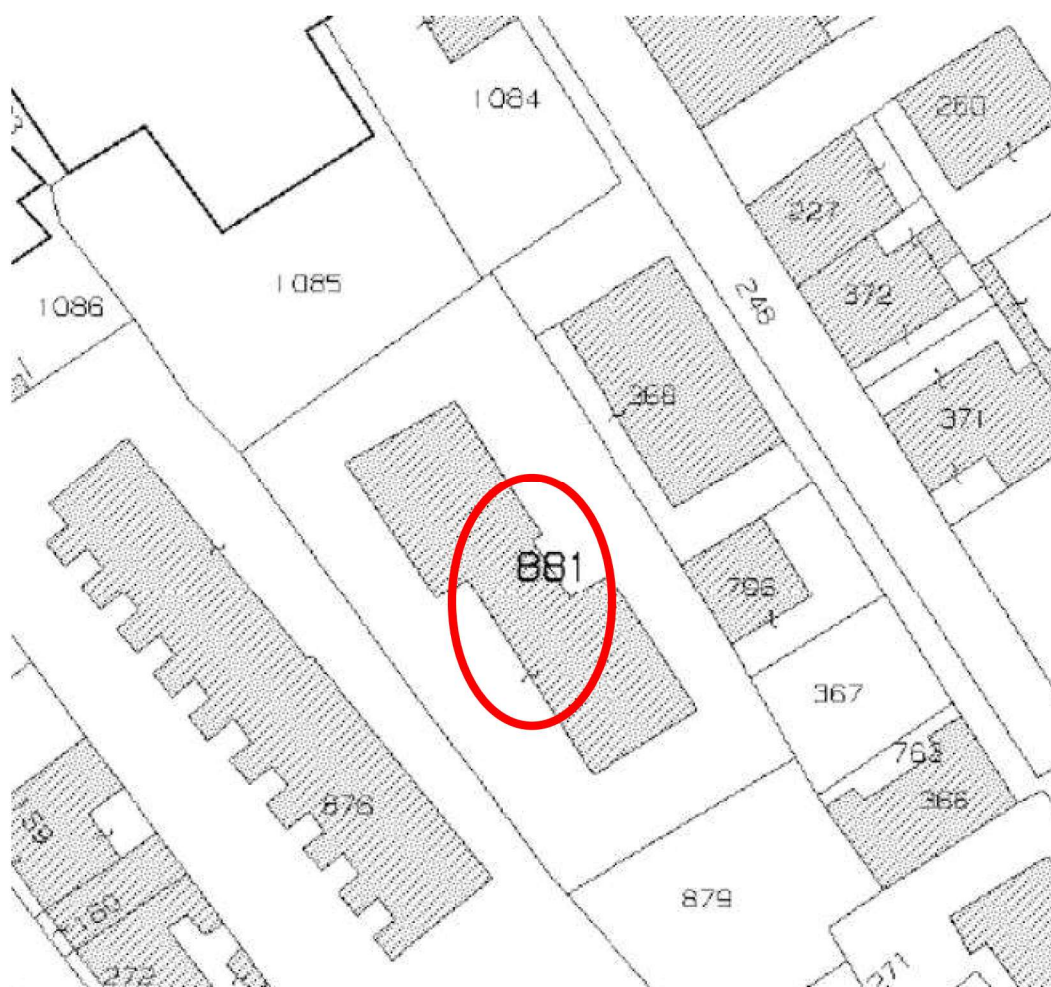
In risposta alla seconda parte del quesito, una volta verificata la completezza della documentazione, lo scrivente CTU ha effettuato accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria. È stato acquisito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riferite all'immobile di proprietà del sig. ***** al fine di verificare la congruità con il certificato ipocatastale depositato da parte creditrice.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (**All.1.a**).

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	F	11/03/2008	4637	3557
Annotazione	F	31/03/2008	5985	675
Trascrizione	F	04/07/2008	13128	9864

La ricerca ha confermato quanto riportato all'interno del certificato ipocatastale prodotto da parte creditrice.

Si riporta di seguito lo stralcio della mappa censuaria al fine dell'identificazione del bene (**All.1.b**):



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 881

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

- Stralcio del Piano Strutturale Comunale PSC in scala 1:5000 (**All.1.c**);
- Stralcio della corografia in scala 1:5000 (**All.1.d**);
- Stralcio della corografia in scala 1:2000 (**All.1.e**);

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 26 Marzo 2026. In data 20/04/2026 sono stati rilasciati i certificati e vincoli con **prot. n. 0102320.U del 20/04/2026 (All.1.f)**.

Immobile sito a Reggio Calabria – sez.urb. PELLARO (RC)				
Dati Catastali			Destinazione PSC	
Sezione	Foglio	Particella	A.T.U.	Rif. R.E.U.
PEL	16	881	II.1	Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente

2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato

“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;”

L’immobile pignorato è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, frazione Pellaro, in Traversa Prima di Via Augusta n. 9, al 4° piano di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Vela”, come dichiarato dall’occupante nel verbale di sopralluogo del 24/03/2026 («l’immobile pignorato è parte di un condominio denominato “Vela”»).

L’unità immobiliare è identificata catastalmente al:

- NCEU – Sezione PEL – Foglio 16 – Particella 881 – Subalterno 24 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie catastale 169 m²

Il bene costituisce intera piena proprietà del debitore esecutato *****.

L’edificio, a destinazione residenziale e commerciale, è inserito in un contesto urbano caratterizzato da edifici civili di analoga tipologia. L’accesso avviene tramite un cortile comune prospiciente la traversa, raggiungibile sia da cancello carrabile sia da cancello pedonale; percorrendo il vialetto interno si giunge al portone condominiale. Il collegamento verticale è garantito da vano scala e ascensore.

L’intero compendio immobiliare identificato alla **Sezione di PELLARO - Foglio 16 - particella 881** confina a:

- Nord con la particella 1085 e 1084 (Altre ditte) e la strada di accesso;
- Est con la particella 368 e 796 (Altra ditta) e 367 (terreno altra ditta);
- Ovest con la particella 876 (Altra ditta);
- Sud con la particella 876 (Altra ditta) e la 879 (terreno altra ditta);



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 881

Localizzazione:

L'immobile è ubicato in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Reggio Calabria, nella frazione di Pellaro, all'interno di un contesto residenziale caratterizzato da edifici di tipo civile con tipologia edilizia simile e presenza di aree verdi intercluse.

L'area presenta una densità edilizia medio-bassa e un livello di traffico ordinario per la zona.

Dal punto di vista della rete infrastrutturale, l'area è servita da mezzi pubblici, mentre i servizi primari si trovano a distanze non immediate. Le distanze in linea d'aria dai principali **servizi primari** sono le seguenti (**All. 2.a**):

- Porto di Reggio Calabria: 10,96 km
- Stazione ferroviaria centrale di Reggio Calabria: 9,08 km
- Aeroporto dello Stretto "Tito Minniti": 5,75 km
- Strada Statale SS 106 / E90: 0,16 km

L'area risulta mediamente servita per i servizi secondari, come riportato nell'elaborato dedicato (**All. 2.b**).

DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE:

L'unità abitativa in oggetto è classificata come "abitazione di tipo civile" con destinazione d'uso residenziale. Essa si sviluppa interamente su un unico livello.

L'ingresso al bene pignorato è garantito attraverso il corpo scala comune e l'ascensore.

Il portone di ingresso è del tipo blindato. La distribuzione interna si articola come segue:

- a) Accesso openspace sul soggiorno/sala pranzo,
- b) vano cucina;
- c) due ripostigli di cui uno adibito a lavanderia e uno a cabina armadio;
- d) due vani di passaggio;
- e) due servizi igienici dotati di tutti gli elementi;
- f) tre camere da letto;
- g) tre balconi caratterizzati da parapetti in muratura con elemento centrale in ringhiera metallica.



La documentazione fotografica completa 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:	Frazione di Pellaro
Via:	Traversa Prima Di Via Augusta
Civico:	9
Scala:	Esistente
Ascensore:	Esistente
Piano:	Quarto
Superficie (calpestabile)	138,39 mq
Superficie Balconi	25,30 mq

Dati catastali attuali:	Sezione urbana PEL , foglio 16 , part.lla 881 sub 24 , cat. A/2 , Classe 3 Consistenza 9 Vani, individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria
Confini:	➤ Nord con la particella 1085 e 1084 (Altre ditte) e la strada di accesso; ➤ Est con la particella 368 e 796 (Altra ditta) e 367 (terreno altra ditta); ➤ Ovest con la particella 876 (Altra ditta); ➤ Sud con la particella 876 (Altra ditta) e la 879 (terreno altra ditta);

Caratteristiche interne ed esterne:

Esterno fabbricato

Il fabbricato condominiale sito in Traversa Prima di Via Augusta n. 9 presenta un prospetto principale intonacato e tinteggiato in tonalità chiare, con un aspetto complessivamente regolare. I balconi sono realizzati in muratura, con parapetto pieno nella parte inferiore e ringhiera metallica centrale. Le facciate sono dotate di scossaline metalliche e pluviali per la corretta raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura.

Interno fabbricato

Durante il sopralluogo nelle parti comuni, in particolare nel vano scala condominiale, è stato rilevato un marcato annerimento delle superfici murarie dovuto a un incendio che ha coinvolto i pannelli fotovoltaici condominiali installati sulla copertura, come dichiarato dai locatari dell'immobile. Guardando verso l'alto dal pianerottolo del 4° piano, le pareti presentano:

- annerimento diffuso da fumo.

L'evento non sembra aver compromesso la stabilità strutturale del vano scala, ma ha determinato un degrado significativo delle finiture interne, rendendo necessari interventi di ripristino delle superfici e di verifica tecnica dell'impianto fotovoltaico e delle linee elettriche correlate.

Interno dell'appartamento

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni generali, con finiture di tipo civile e impianti elettrico e idrico funzionanti.

È così composta:

- Ingresso appartamento: portoncino blindato, citofono, pareti tinteggiate, pavimentazione in mattonelle di grande formato colore chiaro. L'ingresso si apre su un soggiorno openspace collegato alla sala da pranzo. È presente un controsoffitto, con illuminazione incassata di tipo faretti, che percorre l'intero corridoio, con la stessa pavimentazione e pareti intonacate.
- Corridoio: pavimentazione in mattonelle chiare, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto continuo.
- Cucina: pavimentazione in ceramica, affaccio su balcone comunicante con il salone e rivolto verso il cortile interno.
- Bagni: rivestimenti ceramici a parete e pavimento, sanitari standard, radiatori. Un bagno è dotato di termoarredo e doccia; l'altro presenta una vasca.
- È presente un vano lavanderia dedicato.
- Ripostiglio: vano di servizio posto nella zona notte.
- Camera matrimoniale: pavimentazione in laminato effetto legno, infissi in PVC con vetrocamera e persiane, affaccio su balcone.
- Due camere da letto: pavimentazione in laminato effetto legno, infissi in PVC con vetrocamera, affaccio su balcone.
- Le camere e il vano di passaggio della zona notte affacciano verso mare.

Impianti e infissi

- Infissi esterni in PVC con vetrocamera, dotati di persiane.
- Impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia.

- Impianto elettrico e idrico funzionanti.
- Condizionatori presenti ma non funzionanti, come dichiarato nel verbale da parte dei locatari.

Balconi

I balconi sono in muratura, con parapetto pieno nella parte inferiore e ringhiera metallica centrale, dotati di pavimentazione ceramica.

Stato di conservazione

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni interne, con finiture regolari e impianti elettrico e idrico funzionanti. Le superfici interne risultano tinteggiate e prive di segni di degrado evidente. Sono presenti radiatori, caldaia e condizionatori, ma i climatizzatori risultano non funzionanti, come dichiarato dai locatari nel verbale di sopralluogo del 24/03/2026.

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

Il fabbricato condominiale "La Vela", realizzato con Permesso di Costruire n. 260/2004 e successive varianti, presenta una struttura portante a telaio in cemento armato, per come specificato all'interno della relazione tecnica allegata alla CILAS, costituito da:

- pilastri e travi in c.a.,
- solai in latero-cemento,
- tamponature esterne in laterizio forato,
- intonaco esterno in malta cementizia con finitura a tonachino.

Il solaio dell'appartamento si presenta intonacato e tinteggiato, in regolare stato di conservazione, senza segni visibili di infiltrazioni o ammaloramenti.

Infissi esterni ed interni;

- Infissi esterni: PVC con vetrocamera, dotati di persiane. Stato buono.
- Portoncino d'ingresso: blindato, in buone condizioni.
- Porte interne: in legno tamburato, in regolare stato di manutenzione.

Pavimentazioni

- Zona giorno: mattonelle di grande formato colore chiaro.
- Zona notte: laminato effetto legno.
- Cucina e bagni: pavimentazione in ceramica.
- Balconi: pavimentazione in piastrelle, parapetti in muratura con elemento centrale in ringhiera metallica.

Le pavimentazioni risultano in buono stato.

Impianti:

- Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto idrico-sanitario: funzionante, sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento: radiatori presenti e collegati a caldaia autonoma a condensazione.
- Impianto di climatizzazione: condizionatori presenti ma non funzionanti, come dichiarato dai locatori.
- Impianto TV: funzionante.
- Videocitofono e campanello: funzionanti.
- Impianto fognario: regolarmente allacciato alla rete comunale.

Dettaglio finiture:

- Finiture interne di tipo civile, in normale stato di manutenzione.
- Intonaci interni regolari, tinteggiati.
- Infissi in PVC con vetrocamera e persiane.

- Pavimenti in ceramica e laminato.
- Bagni rivestiti in ceramica fino a circa 2,10 m, dotati di lavabo, wc, bidet, vasca/doccia e radiatori.
- Balconi con parapetti in muratura e ringhiera metallica centrale.

Le condizioni complessive dell'immobile risultano discrete e di immediata fruibilità, con un grado di **commerciabilità buono**.

Attestato di prestazione energetica:

L'unità immobiliare di tipo residenziale non è dotata di attestato di prestazione energetica. Quindi si è provveduto alla sua elaborazione, da cui è risultato che l'immobile ha una **classe energetica "A1"** (All.2.d).

Non si è proceduto al deposito presso il portale dell'APE Calabria in quanto l'immobile presente una caldaia senza libretto e altri impianti, che il debitore esecutato ha dichiarato non funzionanti.

Il costo per la redazione del libretto impianti (D.P.R. 74/2013 e D.M. 10 febbraio 2014), considerato il prezziario di mercato, risulta essere pari a € **250,00** più oneri di legge.

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;”*

Dopo aver effettuato l’analisi documentale degli atti depositati dal creditore procedente, aver eseguito le operazioni peritali presso l’immobile pignorato, si asserisce che:

L’atto di pignoramento del 21 Gennaio 2026 (**all. 1 Atto di pignoramento con conformità depositato in data 13-02-2026**) presentato dall’avv. Augusto Romeo, identifica il seguente immobile:

“il bene immobile sopra descritto, ubicato in Reggio Calabria località Pellaro - TRAVERSA PRIMA DI VIA AUGUSTA n. 9 Piano 4 composto di nove vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati di Reggio Calabria, sez. Urb. PEL. Al foglio 16, particella 881 sub 24, categoria A/2, classe terza, superficie catastale totale mq.169 rendita catastale Euro 673,98, con ogni relativo diritto, accessorio, dipendenze e pertinenze”

Dalle risultanze è emerso che l’immobile pignorato è ubicato in Provincia di Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria, nella frazione di Pellaro, Traversa I di Via Augusta n. 9, facente parte di un maggior fabbricato a 6 elevazioni fuori terra, ove è costituito il condominio “Condominio La Vela”. L’unità immobiliare si trova effettivamente al piano 4, come indicato nell’atto di pignoramento e come verificato in sede di sopralluogo.

L'unità immobiliare è identificata al catasto:

- Immobile residenziale cat. **A/2**, classe **3**, consistenza **9 vani**, avente superficie catastale totale 169,00 m² identificato al N.C.E.U alla Sez. urbana **PEL**, foglio **16**, part.lla **881** sub **24** (**All. 0.a**).

I dati catastali riportati nella visura coincidono integralmente con quelli indicati nell'atto di pignoramento, inclusi indirizzo, piano, consistenza e rendita.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente CTU ritiene che i dati di identificazione del bene, nonché quelli catastali, consentano pienamente la sua univoca identificazione, non emergendo difformità riconducibili alle ipotesi a), b) o c) del quesito.

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 del Territorio Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria (**All.4.a**).

In data 24/03/2026 è stato effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare, dal quale è emerso che l'immobile non presenta difformità interne né esterne rispetto alla planimetria depositata.

L'unica differenza riscontrata riguarda l'altezza interna, pari a 2,75 m nello stato di fatto (**All. 4.b**), a fronte dei 2,70 m indicati in planimetria (**All.4.a**).

Successivamente, è stata eseguita la sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti, confermando la corrispondenza complessiva tra i due elaborati (**All. 4.c**).

2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:

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

Dallo studio derivante dalle tavole del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e del Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.) l'immobile pignorato, identificato alla **Sezione Urbana PEL Foglio 16 particella 881**, ricade all'interno dell'area **A.T.U. II.1** (Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente).

In data 20/04/2026 sono stati rilasciati i certificati con **prot. n. 0102320.U (All.1.f)**. Secondo quanto attestato dal Comune di Reggio di Calabria:

Immobile sito a Reggio Calabria – sez.urb. PELLARO (RC)				
Dati Catastali			Destinazione PSC	
Sezione	Foglio	Particella	A.T.U.	Rif. R.E.U.
PEL	16	881	II.1	Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente

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;”

Lo scrivente CTU, al fine di verificare la conformità o meno del bene oggetto di pignoramento alle autorizzazioni amministrative, ha provveduto a richiedere accesso agli atti presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune di Reggio Calabria mediante PEC del 02/04/2025 (**All.6.a**).

L'appuntamento per la consultazione del fascicolo è stato fissato dagli uffici dell'urbanistica in data 26/03/2026 alle ore 11:00.

In tale occasione è stato possibile visionare il fascicolo edilizio relativo al fabbricato condominiale denominato “Condominio La Vela”, sito in Reggio Calabria, frazione Pellaro, Traversa I di Via Augusta n. 9, all’interno del quale ricade l’unità immobiliare oggetto di pignoramento (Foglio 16, Particella 881, Sub 24).

Dalle risultanze è emerso che in riferimento al fabbricato sono presenti due titoli edilizi:

- 1) Titolo edilizio originario per la realizzazione del fabbricato con deposito di permesso a costruire pratica edilizia n.236/2003;
- 2) Realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria CILAS Superbonus SUE n. 1387 – Prot. 491797/2021 del 13/11/2021.

Dalla documentazione acquisita presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria in data 04/05/2026, in riferimento alla realizzazione del fabbricato sono stati visionati i seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n. 260 del 22/09/2004, relativo alla costruzione di un fabbricato a sei piani fuori terra più piano interrato, destinato ad abitazioni, negozi e garage (documento “relazione di deposito permesso a costruire.pdf”, con annotazione del rilascio del permesso in data 27/09/2004);
- Variante al Permesso di Costruire n. 224 del 10/10/2006, rilasciata per modifiche al progetto originario – **All.6.b**;
- Integrazione elaborati – Pratica edilizia 236/03/A, presentata in data 26/05/2006 dal tecnico incaricato Ing. Pasquale Calabrò, contenente relazione tecnica, elaborati grafici e attestato di deposito al Genio Civile – **All.6.c**;
- Variante ai corpi di fabbrica 1 e 2, depositata presso il Genio Civile ai sensi della L.R. 7/1998 e della L. 1086/1971, relativa alla pratica n. 0401732, con allegati elaborati progettuali e dichiarazioni di responsabilità – **All.6.d**;

- Variante 236/03-A (2008), contenente la pianta tipo aggiornata e gli elaborati grafici relativi al piano tipo – **All.6.e**;
- Comunicazione di Fine Lavori del 30/01/2008 – **All.6.f**;
- Certificato di agibilità n. 192 del 17/11/2008, rilasciato per l'intero fabbricato, con indicazione dei subalterni e delle destinazioni d'uso – **All.6.g**;

La CILA Superbonus SUE n. 1387 – Prot. 491797/2021 del 13/11/2021 (**All. 6.h**), avente ad oggetto interventi di efficientamento energetico (cappotto termico, isolamento copertura, sostituzione infissi, sostituzione generatori di calore, nuove canne fumarie, impianto fotovoltaico, colonnine di ricarica).

La fine lavori CILAS del 24/11/2023, firmata dal Direttore dei Lavori Ing. Saverio Russo (**All. 6.i**), attesta che:

- ✓ le opere rientrano tra quelle soggette ad agibilità;
- ✓ non hanno comportato variazioni catastali;
- ✓ hanno comportato aggiornamento della certificazione energetica.

Lo scrivente CTU ha effettuato la sovrapposizione tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e gli elaborati progettuali allegati alla CILAS.

Dalla verifica sono emerse lievi difformità interne, consistenti esclusivamente in:

- piccole variazioni nella distribuzione interna dei tramezzi;
- lievi scostamenti nelle dimensioni di alcuni vani;
- modifiche non strutturali e non incidenti su volumi, superfici utili, prospetti o sagoma.

Mentre dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (24/03/2026) e gli elaborati progettuali presenti nel fascicolo edilizio in riferimento al permesso a costruire n.260 del 22/09/2004, l'unità immobiliare presenta delle

difformità interne per la quale necessita regolarizzare tramite presentazione, da parte di un tecnico abilitato, del titolo edilizio CILA in SANATORIA (**All.6.m**).

	Tipologia	Abuso	Pratiche edilizie	Importo sanzione [€]	Diritti di Segreteria	Costo lavori
1	Diversa distribuzione degli spazi interni	Diversa distribuzione dei tramezzi	CILA in sanatoria	€ 1.000,00	€ 100,00	N.A.
Totale 1.100,00						

A tali importi vanno considerati gli oneri da riconoscere a tecnico abilitato per le lavorazioni delle pratiche.

	Pratica	Compenso professionale [€]		Compenso medio riconosciuto [€]
		min	Max	
1	CILA in sanatoria	1.200,00	2.000,00	1.600,00
Totale + cassa + IVA				2.030,08

La somma dei costi riportati, riferiti all'immobile oggetto di pignoramento, per la presentazione della cila in sanatoria ammontano a euro:

€ 3.130,08

Gli uffici dell'urbanistica hanno rilasciato il verbale di accesso atti con la presa visione dei fascicoli in data 04/05/2026 protocollato al n.114780 del 05/05/2026 (**All.6.n**)

L'immobile risulta complessivamente conforme ai titoli edilizi rilasciati e dotato di regolare Certificato di Agibilità n. 192 del 17/11/2008. È presente una CILAS Superbonus regolarmente depositata, che non incide sulla ricostruzione dello stato legittimo originario. Le uniche difformità rilevate riguardano la diversa distribuzione interna dei tramezzi, sanabile mediante CILA in sanatoria, senza pregiudizio per la commerciabilità del bene e non decade l'agibilità del 2008.

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’immobile oggetto di pignoramento, verificati gli atti di causa, verificato il contesto ove è inserito il bene, la visura catastale, il certificato ipocatastale ventennale (Certificato n. RC 11090/2026) rilasciato dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, il titolo di compravendita dell’immobile (**All.7.a**) nonché le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, è possibile asserire che l’immobile pignorato

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

Il bene pignorato è pienamente libero da censo, livello e uso civico e non necessita di alcuna procedura di affrancazione.

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;”

L’immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale sito al piano quarto del Condominio “VELA”, ubicato in Reggio Calabria, località Pellaro, Traversa I di Via Augusta n. 9.

Durante le operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato richiesta all’amministratore condominiale Avv. Gaetano Franco Mulonia la documentazione relativa alle spese condominiali ordinarie, straordinarie e alla morosità riferita all’unità immobiliare.

L’amministratore ha trasmesso in risposta quanto di seguito riportato (**All. 8.a**):

- Estratto conto al 30/03/2026.

Dal documento trasmessa risulta un debito nei confronti del condominio “La Vela” di importo pari a € **2.112,09**.

Nei documenti condominiali acquisiti:

- non risultano annotazioni relative a procedimenti giudiziari promossi dal condominio nei confronti del proprietario.

Durante le operazioni peritali non sono state esibite bollette relative alle utenze domestiche (energia elettrica, acqua, gas, TARI). Successivamente sono state trasmesse due bollette relative ai consumi energetici (**All.8.b**) e gas metano (**All.8.c**); una bolletta relativa ai consumi idrici (**All.8.d**). Per quanto concerne il costo annuale per la tariffa TARI si è proceduto alla simulazione tramite il software “https://www.amministrazionicomunali.net/tari/calcolo_tari_2025.php?comune=reggio-calabria” rapportata alla superficie dell’immobile e al numero degli occupanti dichiarati (**All.8.e**).

	Descrizione	Compendio immobiliare	
		Spese	Spese Annue
1	Luce	€ 160,63	€ 1.927,56
2	Gas	€ 114,24	€ 1.370,88
3	Acqua	€ 134,54	€ 403,62
4	TARI	-	€ 662,57
		Totale Spese	€ 4.364,63

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, vista la sua natura, è così identificata:

Lotto	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Sup.c m ²	Indirizzo	Piano	Civ
Lotto 1	PEL	16	881	24	A/2	169	Traversa Prima di Via Augusta	4°	9

L’unità immobiliare non è vendibile in uno o più lotti, per il seguente motivo:

- L’immobile si sviluppa interamente su un unico livello, al 4° piano, con un solo accesso tramite la scala condominiale;
- la distribuzione interna è unitaria e non presenta porzioni autonome dotate di accessi indipendenti, impianti separati o caratteristiche che consentano la formazione di lotti distinti ai fini della vendita giudiziaria;

Per le ragioni sopra esposte, non è possibile procedere alla vendita in più lotti e non si rende necessaria la formazione di nuovi confini né la redazione di frazionamenti.

Per la stima dell’unità immobiliare si rimanda al punto 2.14 della presente relazione.

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’immobile oggetto di pignoramento non è pignorato pro-quota, bensì per l’intera proprietà in capo al debitore esecutato:

- Sig. ***** (CF *****), proprietario per 1/1, come da visura catastale storica e attuale.

In ogni caso, si precisa che l’unità immobiliare:

- è strutturalmente unitaria;
- si sviluppa su un unico livello;
- è dotata di un solo accesso tramite scala condominiale;
- non presenta porzioni autonome funzionalmente separabili.

Per tali motivi, anche sotto il profilo tecnico-edilizio, il bene deve considerarsi non divisibile in natura, ai sensi degli artt. 846 c.c., 577 c.p.c. e della L. 1078/1940.

Il CTU procederà, pertanto, alla stima dell’intero immobile, e 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;”

L’immobile pignorato, sito in Reggio Calabria – Pellaro, Traversa Prima di Via Augusta n. 9, piano 4, identificato al Foglio 16, Particella 881, Subalterno 24, risulta occupato.

Dal verbale di primo accesso del 24/03/2026, redatto dal Custode Giudiziario Avv. Maria Francesca Toscano, risulta che l’unità immobiliare è occupata dal nucleo familiare [REDACTED], in particolare dalla [REDACTED]

L’occupazione trae origine da un contratto di comodato d’uso gratuito, stipulato in data 01/11/2021 tra:

- Comodante: ***** (debitore esecutato)
- Comodataria: [REDACTED]

Il contratto (**All.11.a**):

- è stato regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate (Mod. 69 allegato);
- ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (12/02/2026);
- ha durata 4 anni, ai sensi dell’art. 1809 c.c.;
- valido fino al 01/11/2025.

Dal verbale risulta che:

“L’immobile risulta occupato dal nucleo familiare del creditore procedente ad uso gratuito (2021), in virtù di un contratto di comodato regolarmente registrato ma scaduto a novembre 2025 e pertanto senza titolo.”

Alla data del pignoramento (16/02/2026) e del sopralluogo (24/03/2026), il contratto risulta scaduto e non più opponibile alla procedura esecutiva.

██████████ ha dichiarato:

- di non versare alcun canone;
- di essere disponibile a regolarizzare l'occupazione con contratto di locazione;
- di versare gli oneri condominiali.

L'immobile risulta:

- occupato dal nucleo familiare del creditore procedente;
- l'originario comodato registrato nel 2021 è scaduto il 01/11/2025;
- alla data del pignoramento l'occupazione è senza titolo opponibile;
- non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile risulta di proprietà del debitore esecutato Sig. ***** giusto atto di compravendita registrato a Reggio Calabria presso lo studio del Notaio Dott.ssa Maria Pontorieri con repertorio n.6247/2535 del 26/02/2008 e trascritto in data 11/03/2008 al reg. particolare n°3557 e reg. generale 4637 – **(All.7.a)**.

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 non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Come risulta dal verbale di primo accesso del 24/03/2026, l'unità immobiliare è occupata dalla sig.ra ██████████ e non del debitore, insieme ai figli minori.

Pertanto:

- non esiste alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale riferibile al debitore esecutato.

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”

In data 20/04/2026 con prot. n. 0102320.U gli uffici dell’urbanistica del Comune di Reggio di Calabria ha rilasciato i certificati dei vincoli tutori ed inibitori nonché la destinazione urbanistica (**All.1.f**).

VINCOLI TUTORI ED INIBITORI		ART.
1	Paesaggistico - ambientale	art. 136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976
2	Sismico	Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Archeologico	Vincoli SAC Comunicazione
6	Limitazioni Aeroportuali	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie conica

Per quanto concerne i vincoli di natura condominiale, allo stato dei luoghi non risultano essere presenti.

Assenza di vincoli di tipo artistico, storico, alberghiero, di natura condominiale, diritti demaniali e usi civici.

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

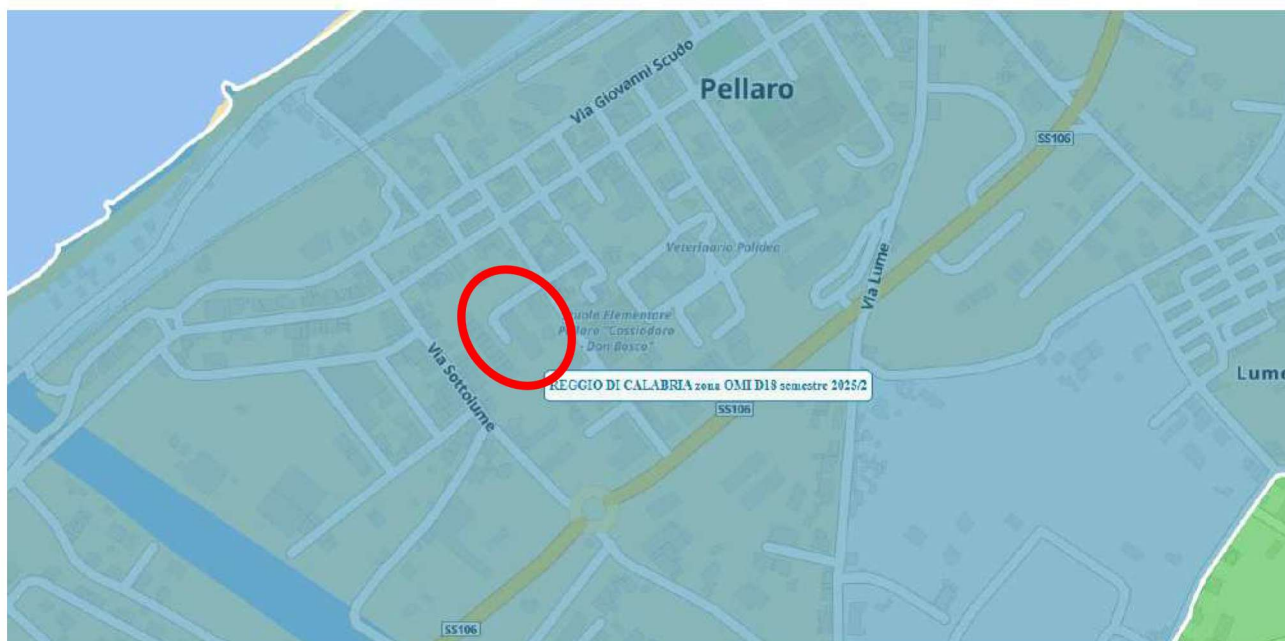
La valutazione dell'immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite 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 Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (**All.14.a**) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2025 - Semestre 2 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare è la seguente:

- **“Periferica/FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI- Codice di zona: D18 del Comune di Reggio Calabria”**

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 del debitore esecutato, trattasi di “abitazioni di tipo civile” di categoria A/2 in stato di conservazione normale; il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 890,00 e un Valore minimo pari ad € 620,00 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 € **755,00** al m² di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per il bene in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, descritti in precedenza e assunti in analogia qualora non prettamente aderenti alle predette destinazioni, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K_1	0,815
K_2	1,00
K_3	0,90
K_4	0,95
K_5	1,05
K_6	0,95

K_7	1,15
-------	------

K_1 (Standard di vetustà): anno di costruzione 2004 (ad oggi 22 anni) = 0,815;

K_2 (Standard sociale): civile = 1,00;

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

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 0,95;

K_5 (Standard di dimensione): > 100 mq con due bagni = 1,05;

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

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): Buono = 1,15;

Ne deriva che il valore unitario dell'appartamento risulta essere:

$$V_{i(A/2)} = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,799 \times 755,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = \mathbf{603,25 \text{ €/m}^2}$$

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			
Descrizione	$S [m^2]$	Incidenza	SCV[m ²]
Superficie utile netta calpestabile	138,39	100%	138,39
Muri perimetrali	15,71	100%	15,71
Muri perimetrali in comunione	6,52	50%	3,26
Parete divisoria interna (non portante)	5,03	100%	5,03

Superfici di ornamento			
Descrizione	$S [m^2]$	Incidenza	SCV [m ²]
Balconi e lastrici solari	25,30	25%	6,325

Totale Superficie Commerciale Vendibile	168,715
--	----------------

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ($V_{i(A/2)}$) 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:

$$V_a = V_i \times S_c = 603,25 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 168,715 \text{ m}^2 = \text{€ } 101.776,48$$

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. oggetto di studio.

La scelta degli immobili da comparare, “abitazioni civili”, 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 (€)
Appartamento	Periferica	Via Sottolume, 24	Buono	170	1058,82	180.000,00
Appartamento	Periferica	Pellaro Centro	Buono	130	1076,92	140.000,00
Valore unitario medio (Euro/mq)				1067,87		

$$V_m = V_{um} \times S_c = 1067,87 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 168,715 \text{ m}^2 = \text{€ } 180.165,69$$

2.14.4 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:

$$\frac{€ 101.776,48 + € 180.165,69}{2} = € 140.971,08$$

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

$$€ 140.971,08 * (1 - 0,10) = € 126.873,98$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione del bene, consistenti nella Cila in sanatoria, come indicato all'interno del paragrafo 2.6 in risposta al quesito n.6, la redazione del libretto comprensivo di tutte le macchine installate e l'importo del debito condominiale:

$$€ 126.873,98 - € 3.130,08 - € 250,00 - 2.112,09 = € 121.381,81$$

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

Descrizione	Entità
Valore	€ 121.381,81
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 121.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 121.500,00 (diconsi euro CENTOVENTUNOCINQUECENTO/00)

2.15. Quesito 15 – Calcolo Locazione:

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.).

Dalle verifiche effettuate e come risulta dal verbale di sopralluogo del 24/03/2026, l'immobile non è occupato dal debitore esecutato, [REDACTED] moglie del creditore procedente, insieme al proprio nucleo familiare.

L'occupazione trae origine da un contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data 01/11/2021 tra:

- Comodante: ***** (debitore esecutato)
- Comodataria: [REDACTED]

Il contratto:

- è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Mod. 69 allegato);
- ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (12/02/2026);
- ha durata 4 anni, ai sensi dell'art. 1809 c.c.;
- valido fino al 01/11/2025.

Alla data del pignoramento (16/02/2026) e del sopralluogo (24/03/2026), il contratto risulta scaduto e non più opponibile alla procedura esecutiva.

L'unità immobiliare presenta:

- superficie calpestabile: 138,39 m²;
- superficie commerciale: 168,715 m² (come già determinato al Quesito 14);
- tipologia: abitazione civile (A/2);
- piano: 4° con ascensore;
- stato manutentivo: buono;
- zona: Pellaro – Traversa Prima di Via Augusta, contesto residenziale periferico ma servito.

Sulla base:

- dei valori OMI per la zona Reggio Calabria – Pellaro;
- dell'esperienza professionale dello scrivente;

il canone di locazione mensile di mercato è stimabile in (**All.14.a**):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA (H224)

Fascia: Periferica

Zona: FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI

Codice zona: D18

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	890	L	2,6	3,7	L

Per quanto riguarda il bene pignorato di proprietà dei debitori esegutati, trattasi di “abitazioni di tipo civile” di categoria A/2 in stato di conservazione normale; il valore unitario di affitto è compreso tra un Valore Massimo mensile pari ad €/m² 3,70 e un Valore minimo mensile pari ad €/m² 2,60.

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad €/m² 3,15 (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

$$V_{i(A/2)} = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,799 \times 3,15 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 2,52 \text{ €/m}^2$$

$$V_a = V_i \times S_c = 2,52 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 168,715 \text{ m}^2 = \text{€ } 424,63 \text{ Mensili}$$

L'**indennità di occupazione** dovuta dall'attuale occupante privo di titolo opponibile è assunta pari al canone locativo di mercato così determinato:

Descrizione	Entità
Valore	€ 424,63/mese
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 425,00/mese

PREZZO CANONE MENSILE:

€ 425,00 (diconsi euro quattrocentoventicinque/00)

3. CONCLUSIONI:

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.43 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 07/05/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabio Politi