

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
IMMOBILIARE**

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Stefano Cantone

Proc. Esec. N° 22/2024 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA DEL BENE PIGNORATO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
PRISMA SPV S.r.l. nei confronti di [REDACTED]

Esperto

Dott. Arch. Donatella Taverniti

Custode Giudiziario: Avv. Alessia Sicari
Data udienza 24/06/2025

1. PREMESSA

Dagli atti del procedimento emerge che la Prisma SPV S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Giulio Giulini Richard con atto di pignoramento notificato in data 08.02.2024 e trascritto il 12.03.2024 proponeva procedura esecutiva immobiliare in danno alla Signora [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di erede del signor [REDACTED], sottoponendo a pignoramento il seguente beni immobile, così descritto:

Piena proprietà di [REDACTED]:

- 1) "Comune di Reggio Calabria, Catasto Fabbricati, Sezione RC, Foglio 76, particella 74, sub. 1, zona censuaria 4, cat. A/4, classe 2, vani 4, Fraz. Terreti, Via Predappio n. 8, piano T-S1, R.C. Euro 99,16" si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge e uso.

Chiesta la vendita degli immobili pignorati, con provvedimento emesso in data con provvedimento del 21.01.2025, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., la S.V.I. nominava la sottoscritta dott. Arch. Donatella Taverniti, iscritta all'albo degli Architetti e p.p.c. della provincia di Reggio Calabria al n°918, come "Esperto estimatore" per la stima del compendio pignorato di cui alla procedura in epigrafe n.76/2015 R.G.Es, la quale accettava l'incarico con comunicazione depositata il 23.01.2025, al fine di rispondere ai quesiti esposti nel paragrafo successivo.

2. I QUESITI POSTI DALL'ILL.MO GIUDICE

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente 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 e 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 erranei 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 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 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 restano 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.
- L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al Giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, congiuntamente al custode ha eseguito due accessi presso gli immobili oggetto della presente procedura finalizzati all'inizio delle operazioni peritali, che hanno riguardato i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile, oltre ad una verifica di corrispondenza rispetto alla documentazione catastale in possesso della scrivente CTU, secondo la seguente tempistica:

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento, la scrivente, congiuntamente ed in accordo al Custode Giudiziario Avv. Alessia Sicari concordava, la data del primo accesso il giorno **6 Febbraio 2025** alle ore 15.00, provvedendo a comunicarlo al debitore a mezzo raccomandata A/R previa comunicazione al debitore tramite lettera raccomandata A/r del 27.01.2025, al fine di prendere visione ed accedere al compendio pignorato, verificare l'eventuale stato di occupazione e l'effettiva destinazione dei suindicato bene.

- che nella suddetta data, non avendo rinvenuto la presenza del debitore esecutato, né di altro soggetto incaricato a consentire l'accesso presso l'immobile pignorato, l'inizio delle operazioni peritali venivano rinviati al giorno **03.03.2025** alle ore 11.30, previa comunicazione al debitore tramite lettera raccomandata A/r del 14.02.2025, dallo stesso ricevuta in data 20.02.2025,

- In data 25/02/2025 il custode riceveva una comunicazione tramite p.e.c. dall'avv. [REDACTED], in nome e per conto della signora [REDACTED], con la quale la stessa tramite dichiarazione sottoscritta ed allegata al verbale del 03.03.2025, dichiarava di essere residente in [REDACTED], di non essere in possesso dell'immobile pignorato, di non essere in possesso delle chiavi e di non avere la possibilità di recarsi sul posto.

- che, comunque, a tale data, Il sottoscritto CTU ed il custode eseguivano il primo accesso presso l'immobile sito nel Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti, Via Predappio n. 8, ed identificato al Catasto Fabbricati, Sezione RC, Foglio 76, particella 74, sub. 1, zona censuaria 4, cat. A/4, classe 2, vani 4, piano T-S1, R.C. Euro 99,16.

Dal sopralluogo è risultato che il cespite, consiste in un immobile indipendente ubicato in uno stabile isolato adibito a civile abitazione ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato e ad un sovrastante lastrico solare di copertura. **Attualmente l'immobile risulta disabitato e in uno stato di conservazione pessimo, a tal proposito, si precisa, che le chiavi di accesso sono state fornite da una vicina che li aveva avuti in dotazione dal vecchio proprietario (rif. verbale n.2 del 03/03/2025).**

- In tale sede la sottoscritta Arch. Donatella Taverniti, ha provveduto ad effettuare i rilievi metrici, al piano primo e seminterrato, nei locali in cui l'immobile è risultato accessibile, nonché rilievi fotografici all'interno e all'esterno del fabbricato prendendo appunti su consistenza, finiture e altre caratteristiche utili per la redazione della relazione. Avendo assunto sufficienti elementi le operazioni peritali venivano ultimate nell'ambito dello stesso pomeriggio e veniva restituita su carta lo schema planimetrico dell'unità immobiliare sulla scorta delle misure rilevate e ricavate, anche dal confronto, con la documentazione planimetrica catastale acquisita precedentemente. Non essendosi presentato nessuno per delega sottoscritta del debitore esecutato non è stato possibile in quella sede avere delle informazioni o comunque richiedere documenti utili ai fini dello svolgimento dell'incarico, quali il titolo di proprietà dell'immobile o la documentazione tecnico urbanistica dello stesso, al fine di verificare la congruità degli stessi con quanto rilevato all'atto del sopralluogo.

In occasione dei due sopralluoghi effettuati sono stati redatti i relativi verbali quello di primo accesso del 06/02/2025 e quello del secondo accesso del 03/03/2025. I verbali e le comunicazioni sono allegati alla presente relazione (v. All.1.Verbali e corrispondenza).

Le attività tecniche svolte dalla scrivente sono state le seguenti:

- 1) verifica della documentazione catastale e relativo studio degli atti;
- 2) verifiche preliminari presso i pubblici uffici;
- 3) sopralluogo e verifica dei luoghi.
- 4) Altre attività tecniche finalizzate alla redazione del presente elaborato di stima

Successivamente, per quanto possibile, si è proceduto presso i diversi Uffici competenti all'acquisizione di ulteriore dati documentali, utili, per espletare le operazioni di stima del compendio pignorato.

Per una descrizione più dettagliata e per gli opportuni approfondimenti relativi alla descrizione degli immobili si rimanda ai paragrafi successivi.

Da quanto rilevato sui luoghi, dallo studio e confronto della documentazione ricercata, indispensabile alla valutazione della reale situazione degli immobili, la sottoscritta ritiene di poter rispondere ai quesiti posti dall'ILL.MO Giudice ad evasione dell'incarico affidatole.

4. RISPOSTE AI QUESITI

quesito 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 e 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;

4.1.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO. 2 C.P.C.

La sottoscritta CTU, congiuntamente al custode, Avv. Alessia Sicari, ha esaminato tramite accesso al portale pst.giustizia i documenti in atti presenti nel fascicolo telematico del procedimento esecutivo in esame depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Reggio Calabria Ufficio Esecuzioni Immobiliari, riscontrando la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

In riferimento all'immobile pignorato si è constatato:

-che il creditore precedente ha optato per la certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge 302/1998 relativa alla provenienza nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'immobile

-che trattandosi di un immobile pignorato ricevuto per eredità fosse presente l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario e la relativa trascrizione.

Nel paragrafo successivo verrà trascritto dettagliatamente quanto rilevato.

4.1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata al fascicolo, nonché dalle ispezioni e visure eseguite, posto che l'atto di pignoramento è stato notificato in data 08.02.2024 e trascritto il 12.03.2024, la scrivente ha richiesto l'ispezione della documentazione ipocatastale fino al 19.02.2025.

Dalla documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente e dall'ispezione svolta, dalla scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che risultano trascritte sopra la **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, presso la Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria le seguenti formalità:

-ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA del 13/05/2008 trascrizione del 20/05/2008 R.P. 7712 R.G. 9550;

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria Pubblico ufficiale Notaio Federico Maria repertorio 84877/14056

a favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro: [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà (cfr. documentazione ipocatastale).

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione di mutuo fondiario del 13/05/2008, Iscrizione del 20/05/2008, R.P. 1312 R.G. 9551 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria Pubblico ufficiale Notaio Federico Maria repertorio 84878/14057

a favore : Unicredit Banca per la Casa spa con sede in Milano cf.13263030150 (domicilio eletto in Via Tortona n.33, Milano)

e contro: [REDACTED] per euro 120.000,00 di cui euro 80.000,00 di capitale durata 21 anni, derivante da mutuo fondiario.

-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE verbale di pignoramento immobili del 02/08/2012 trascrizione del 19/09/2012, R.P. 13760 R.G. 16680 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Reggio di Calabria, del 02/08/2012 rep. 2481

a favore Unicredit spa con sede in Roma c.f. 00348170101 (Richiedente: Avv.Travia Giovanni Domenico via Demetrio Tripepi n.64, Reggio di Calabria)

e contro [REDACTED] avente per oggetto **quota di 1/1 per il diritto di proprietà:**

- Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria Via Predappio n.8 ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune medesimo Sez. urbana RC al foglio di mappa 76 part.IIIa 74 sub 1 Natura A/4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani;

-ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 20/11/2018 trascrizione del 14/12/2018 R.P. 16076, R.G. 20245 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria

Pubblico Ufficiale VERBANIA repertorio 1281/9990 Successione testamentaria data di morte 12/09/2017

a favore: [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro [REDACTED] C.F: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE verbale di pignoramento immobili del 08/02/2024 trascrizione del 12/03/2014, R.P. 3844 R.G. 4697 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria

Pubblico ufficiale: U.N.E.P Corte di Appello di Reggio di Calabria, n. rep. 313/2024

a favore: PRISMA SPV S.R.L. Roma, C.F. 05028250263, relativamente all'unità negoziale **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

SEZIONE D – Ulteriori Informazioni: Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso.

-ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE EREDITA'CON BENEFICIO DI INVENTARIO del 16/01/2018 trascrizione del 16/01/2025 R.P. 671, R.G. 790 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA, UFF. GEN. VOL. GIURISDIZIONE repertorio 122/2018 Successione testamentaria, Rinuncia o morte di un chiamato

Immobile:

a favore: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro [REDACTED], relativamente all'unità negoziale **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Alla data del 20/02/2025 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

4.1.3 ACQUISIZIONE DOCUMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come previsto dal mandato conferitomi, la scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione presso gli uffici e/o enti competenti, per l'esatta identificazione del bene pignorato e più precisamente:

- Ispezione ipotecaria degli immobili periodo dal 24/03/1992 al 19/02/2025 con l'elenco delle formalità pregiudizievoli (v. All. 2);
- Visura storica per immobile, Estratto di mappa catastale e Planimetrie catastali degli immobili acquisite telematicamente presso il SISTER dell'Agenzia delle Entrate (v. All. 3);
- Titolo di proprietà dell'u.i (v. All. 7);
- Documentazione tecnica e titoli (domanda di condono) acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria (v. All. 4);
- Certificato di destinazione Urbanistica con vincoli (v. All. 4).

quesito 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;

4.2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella Frazione di Terreti, in prossimità della Chiesa di Sant'Antonio Abate, all'interno del vecchio centro abitato e accessibile attraverso una stradina interna pedonale che costeggia la parte retrostante l'edificio di culto. La zona rientra nella fascia Extraurbana/FRAZIONI TERRETI, ORTI, PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA, a carattere residenziale, con una media densità edificatoria prevalentemente di tipo economico e con un numero esiguo di servizi e attività commerciali. Terreti è un quartiere collinare di Reggio Calabria, situato a circa 600 metri sul livello del mare.



Ortofoto dell'area e il contesto urbano, con indicazione degli i.p.

La frazione è collegata con la città di Reggio Calabria tramite la strada provinciale SP10 Reggio Calabria – Gambarie e dista circa 10 km dal centro città e dai maggiori servizi metropolitani (Stazione Ferroviaria, Aeroporto, Municipio, Ospedale, etc).

Il bene immobile è descrivibile come segue:

4.2.2 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE, CARATTERISTICHE E FINITURE

Si procede, di seguito, con la descrizione del cespite pignorato

4.2.2.1 DESCRIZIONE : UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA CATASTO FABBRICATI, SEZIONE RC, FOGLIO 76, PARTICELLA 74, SUB. 1, ZONA CENSUARIA 4, CAT. A/4, CLASSE 2, VANI 4, FRAZ. TERRETI, VIA PREDAPPPIO N. 8, PIANO T-S1, R.C. EURO 99,16 (si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge e uso).

Consiste in uno stabile destinato a civile abitazione, costituito da una unità immobiliare sita al piano terra rialzato accessibile tramite una rampa di scala in muratura, da un piano seminterrato adibito a deposito e dal lastrico solare di copertura realizzata a terrazza piana regolarmente pavimentata, con una superficie lorda a piano di circa 80,00 mq. Esso è ubicato in Via Predappio n. 8 , una stradina non carrabile che si insinua all'interno del centro abitato di vecchia edificazione, in particolare circa a mezza altezza del vicolo I che ha origine dalla piazzetta della chiesa di Sant'Antonio Abate di Terreti. Confina a Nord con la Via Predappio, mentre a Sud a Est e ad Ovest con altre proprietà i cui intestatari sono quelli indicati nell'atto di compravendita e cioè [REDACTED]

L'accesso all'immobiliare avviene attraverso il vicolo I, una stradina larga circa mt 2,00 percorribile solo a piedi o con due ruote, nella quale si affacciano diverse abitazioni, quasi tutte indipendenti e al massimo a due piani fuori terra, il contesto circostante è piuttosto degradato con uno stato generale di manutenzione e conservazione molto modesto. Diverse abitazioni sono disabitate e versano in stato di abbandono. Le foto successive illustrano le vie di accesso all'immobile partendo dalla piazza antistante la Chiesa.



Lo stabile ha la forma in pianta di un rettangolo regolare, con l'unico accesso sul lato lungo prospiciente la Via Predappio, su questo prospetto è presente una sola finestra mentre il lato opposto e i due lati più corti sono privi di aperture dirette e di balconi sui prospetti. La struttura portante è in parte in muratura ordinaria con un'intelaiatura in c.a e in parte in cemento armato, con solai in laterocemento realizzati secondo le tecniche costruttive dell'epoca di realizzazione tra il 1970 e il 1980 e tamponatura perimetrale sempre in muratura di mattoni. All'unità immobiliare posta al piano terra (1° fuori terra) si accede a mezzo di una rampetta di scale protette da una ringhiera in ferro disposta lateralmente rispetto al portone d'ingresso, mentre al piano seminterrato, adibito a deposito di materiale, si accede tramite una porta posta in corrispondenza al suddetto portone, ma sotto il ballatoio formato dalla rampetta di scale. Al lastrico solare di copertura si accede a mezzo di una scala posta all'interno dell'unità immobiliare. Le foto successive illustrano quanto appena descritto.



I prospetti del fabbricato sono in parte rifiniti con intonaco cementizio lasciato grezzo e in parte sono allo stato rustico con la muratura di mattoni a vista. L'unità immobiliare sita al piano terra rialzato al momento del sopralluogo risulta disabitata ma arredata con mobili vecchi completamente abbandonata e quindi priva di qualsiasi manutenzione ordinaria con i soffitti e le pareti di tutta la superficie invasi da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare di copertura e dalle pareti perimetrali.

L'intera superficie del pavimento si presenta ricoperta da uno strato di polvere e di parti di pittura e di efflorescenze distaccatesi dai soffitti e dalle pareti, provocate dalla stessa umidità presente nell'abitazione, che si sono accumulate evidentemente nel tempo. Essa è composta da un ingresso cucina, un soggiorno, un disimpegno dal quale si accede al bagno, al lastrico solare, alla zona notte, costituita da due camere da letto di differenti dimensioni.

Nel dettaglio: l'accesso alla unità immobiliare posta al piano terra rialzato avviene a mezzo di un portoncino con telaio in legno a due ante con i vetri nella metà superiore tinteggiato a smalto. L'ingresso immette direttamente in cucina che ha due pareti rivestite per un'altezza di circa mt.1,80, il resto è intonacato e tinteggiato. In adiacenza sull'sx vi è il soggiorno presumibilmente utilizzato quale sala da pranzo viste le ridotte dimensioni della cucina. Anche qui il soffitto e le pareti sono regolarmente intonacate e tinteggiate nel vano è



presente una finestra a due ante con telaio in ferro, che affaccia sul disimpegno, la finestra è protetta con una grata in ferro. L'intero appartamento, ad eccezione del bagno, è pavimentato con mattonelle di segato di marmo aventi dimensioni, consistenza e colore molto simile per tutta la sua superficie.

Andando dalla cucina verso la zona notte si passa dal disimpegno, un ambiente di circa 5,00 mq disposto centralmente rispetto alla unità immobiliare, infatti da qui si accede al bagno, al lastrico solare e alle camere da letto. Tale vano è posto rispetto alla cucina ad una quota più bassa di circa 50,00 cm, come tutte le stanze che serve. Le pareti sono intonacate, ma completamente aggredite e rovinate dalle infiltrazioni d'acqua, una parte della parete lato Via Predappio è rivestita con piastrelle di maiolica per un'altezza di mt 1,60, in basso c'è una vaschetta in porcellana smaltata con una fontana non funzionante. In alto un finestrone con telaio in ferro a tre ante e vetri lungo circa mt 2,00 garantisce luce naturale e aria anche questa apertura è protetta con una grata in ferro. Dal disimpegno si accede al bagno che è rivestito con piastrelle di maiolica smaltata 20x20 per un'altezza di mt 1,80 corredato di tutti i sanitari divelti e fatiscenti (lavabo, vaso, cassetta di scarico, bidet e piatto doccia), l'ambiente appare in stato di abbandono, i sanitari non funzionano, tra l'altro nell'immobile non c'è acqua. L'intonaco del soffitto e delle pareti è completamente rovinato dalla presenza di copiose infiltrazioni d'acqua, sul pavimento sono evidenti i segni di distacchi di pittura e strati di intonaco che hanno reso difficoltoso l'accesso al vano.

Nel disimpegno la presenza di una scala a chiocciola in ferro consente l'accesso al lastrico solare infatti la scala sbarca sul pavimento di quest'ultimo. Il vano ha un'altezza netta di mt 4.50 e la sua copertura è garantita da una struttura in profilati metallici e vetri che poggia sul pavimento del lastrico solare alta circa mt. 1.80, il tetto di copertura è realizzato con fogli di ondulina del tipo opaco.

Le foto seguenti evidenziano il vano disimpegno, le rispettive porte di accesso al locale bagno e alla zona notte, la scala a chiocciola che consente l'accesso al lastrico solare di copertura.



Proseguendo dal disimpegno, un piccolo corridoio conduce alle camere da letto di cui la prima, più piccola, e quella in fondo più grande (matrimoniale). In questi ambienti le condizioni, sia in termini di abitabilità che di umidità sono pressoché simili, in quanto le infiltrazioni che in generale sono presenti in tutta l'unità immobiliare, qui assumono dei connotati particolarmente gravi in quanto sia l'estensione dell'umidità che il grado di penetrazione nell'intonaco, nella struttura e nell'ambiente in generale è massimo, tale da rendere difficoltosa o tossica la respirazione. La zona notte non presenta finestre: nella camera più grande vi è su un lato della parete un'apertura indiretta di aerazione a "bocca di lupo" che garantisce aria e luce naturale, mentre l'altra camera è illuminata attraverso un lucernario ricavato sul soffitto, realizzato con struttura metallica e vetri opachi e smerigliati, di circa 1,00 mq, praticata sul solaio del lastrico solare, posizionata a cavallo del tramezzo che divide le camere da letto, per garantire le stesse condizioni di luce e aria alle due camere adiacenti.

L'assoluta mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tutta l'unità immobiliare ed in particolare del lastrico solare ha fatto sì che dal lucernario e dal pavimento provengano delle infiltrazioni diffuse e oggi gravissime perché mai affrontate e risolte. In merito alle rifiniture interne, l'unità immobiliare ha tutte le superfici intonacate e tinteggiate, le camere sono corredate di porte interne in legno, color mogano, mentre la zona notte è chiusa con una porta in alluminio e vetri tipica di un portoncino esterno.

Il tutto versa in evidente stato di abbandono e in uno stato di conservazione pessimo.

Le foto seguenti illustrano i vari ambienti



L'altezza netta interna dell'unità immobiliare non è omogenea, infatti nella cucina e nel soggiorno misura h = mt 2.95, mentre nel bagno e nella zona notte misura mt 2.42 tipico di abitazioni che nel tempo subiscono ristrutturazioni o costruzioni di ambienti ex-novo come nel caso trattato.

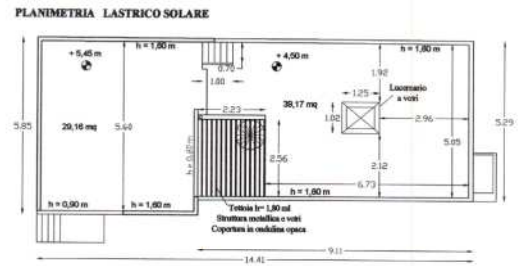
L'immobile è fornito di impianto idrico, di scarico ed elettrico, per quel che riguarda l'idrico in casa non c'era acqua e non è stato trovato alcun contatore idrico, mentre per quello elettrico lo stabile è privo di corrente elettrica e di contatore.

Dalla visione dello stato dei luoghi e dei citati impianti gli stessi non sono a norma di legge.

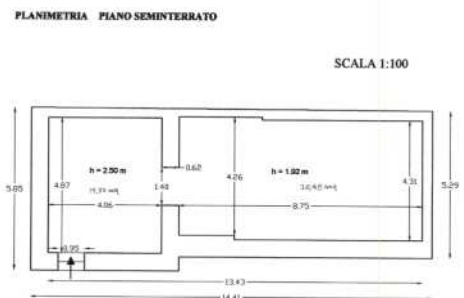
Il lastrico solare di copertura si estende per l'intera superficie dell'unità immobiliare che serve. L'accesso avviene dal disimpegno antistante il bagno attraverso una scala a chiocciola in ferro che sbarca a livello del pavimento del lastrico, il quale risulta essere pavimentato su tutta la superficie. Le pareti perimetrali sono intonacate ma

le condizioni generali viste anche le infiltrazioni presenti al piano sottostante, sono pessime con uno stato di manutenzione e conservazione assolutamente inesistente, al limite dell'abbandono totale.

Il lastrico solare ha una superficie ampia quanto l'unità immobiliare sottostante praticamente è diviso in due parti, una posta sopra la zona notte e il bagno, ove insiste il lucernario la cui quota del pavimento coincide con la quota di sbarco della scala e l'altra posizionata in corrispondenza della cucina e del soggiorno, con il piano di calpestio posto a 95 cm più in alto rispetto all'altra. Le due porzioni di lastrico solare sono collegate a mezzo di una scaletta in ferro. L'intera superficie è pavimentata quella a quota inferiore con mattonelle in monocottura 30x30 e relativo zoccolino battiscopa le cui condizioni generali sono pessime, infatti le mattonelle sono sollevate in più parti in altri sono gonfiate e lesionate, in diversi punti si sono create le condizioni affinché crescano piante spontanee tra le fughe che determinano ulteriori distacchi e lesioni con il conseguente passaggio di infiltrazioni dell'acqua meteorica. Il battiscopa è distaccato in più punti dalla parete perimetrale. La superficie di lastrico a quota superiore è pavimentata con mattonelle in monocottura senza battiscopa e la superficie appare meno compromessa. Il lastrico è circondato perimetralmente da parapetti, realizzati in muratura di mattoni tutti di altezza pari a mt. 1.60 ad eccezione di un piccolo tratto lato Via predappio alto mt. 0,90 cm e quello di appoggio della struttura metallica di accesso che è alto mt. 0,80. I parapetti sono tutti intonacati con intonaco cementizio rifinito grezzo. Anche per i parapetti si evidenzia un' assoluta assenza di manutenzione e di degrado generale.



Il piano seminterrato ha accesso dalla Via Predappio attraverso una porta in ferro per metà cieca e metà aperta con una griglia in ferro per l'ingresso dell'aria e della luce. E' costituito da due vani adibiti a deposito essendo utilizzati quale ricovero di materiale vario che va dalle botti in legno a scale a pioli, reti di letto e materiale per recintare terreni e lename generalmente utilizzato nell'edilizia. La sensazione che si percepisce è che il suddetto materiale sosta nel suddetto deposito da diversi anni. Il vano più esterno non ha finestre, ha il pavimento in battuto di cemento e le superfici delle pareti e del soffitto sono intonacati con il tonachino, ma con finitura grezza, mentre il vano più interno è completamente allo stato rustico infatti, il pavimento è in battuto di cemento il solaio di copertura realizzato con putrelle in ferro e laterizi ha la superficie interna a vista come le pareti perimetrali che sono in muratura di mattoni sempre lasciati a vista. In questo ambiente sono stati praticati dei fori nella muratura di mattoni al fine di garantire l'aerazione e un pò di luce a tutte le superfici del vano.



Si riportano di seguito alcune foto estratte dalla documentazione fotografica allegata (rif. ALLEGATO 6).



Nel suo insieme lo stato di conservazione del fabbricato in cui ricade il compendio pignorato può ritenersi pessimo e la situazione riscontrata rende la suddetta unità immobiliare allo stato attuale non abitabile.

Si precisa che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), fermo restando, che per quanto sopra accertato, solo pervenendo ad una manutenzione straordinaria e alle definitive attestazioni di conformità urbanistiche e di agibilità sarà possibile redigere la relativa attestazione.

Le seguenti tabelle riassumono le superficie lorda rilevata dell'immobile compresi tramezzi e muri perimetrali:

Zona/Piano	Destinazione vano	Superficie netta (mq)
Piano terra Foglio 76 Part.74 Sub. 1	Soggiorno	mq 15.07 (c.t)
	Cucina	mq 8.77 (c.t)
	Disimpegno	mq 5.53 (c.t)
	Camera	mq 10.00 (c.t)
	Camera	mq 15.63 (c.t)
	Corridoio	mq 3.40 (c.t)
	Bagno	mq 4.86 (c.t)
	TOTALE SUP. CALPESTABILE	mq 63,26. (c.t)

Zona/Pian	Destinazione vano	Superficie netta (mq)
Piano Seminterrato Foglio 76 Part.74 Sub. 1	Vano h 2.50	mq 19.77 (c.t)
	Vano h 1.92	mq 38.48 (c.t)
	TOTALE SUP. CALPESTABILE	mq 58,25 (c.t)

<u>Zona/Pian</u>	<u>Destinazione vano</u>	<u>Superficie netta (mq)</u>
Lastrico solare Foglio 76 Part.74 Sub. 1	<u>TOTALE SUP. CALPESTABILE</u>	mq 68,33 (c.t)

Le superfici verranno successivamente ragguagliata, secondo i criteri dell'estimo, per ottenere la relativa superficie commerciale.

quesito 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;

4.3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Con atto giudiziario -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE verbale di pignoramento immobili del 08/02/2024 trascrizione del 12/03/2014, R.P. 3844 R.G. 4697 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria

Pubblico ufficiale: U.N.E.P Corte di Appello di Reggio di Calabria, n. rep. 313/2024

a favore: [REDAZIONE]

e contro: [REDAZIONE], relativamente all'unità negoziale **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Diritti pignorati: Quota di 1/1 per il diritto di proprietà di [REDAZIONE]

relativamente all'unità negoziale **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1,

La sottoscritta CTU, dopo accurata verifica della descrizione attuale del bene, personalmente acquisita in sede di sopralluogo e confrontata con l'opportuna documentazione reperita presso gli Uffici e/o Enti competenti, rileva che **l'individuazione del bene è univoca ed il bene in oggetto è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.**

quesito 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;

4.4.1. DESCRIZIONE E CONFORMITA' CATASTALE DELL' IMMOBILE

L' unità immobiliare è così individuate al NCEU della provincia di Reggio Calabria (v.All.3):

Sez Urb.	Fg	P.Ila	Sub	Zona C.	Cat.	Cl	Cons.	Sup.Catastale	Rendita
RC	76	74	1	4	A/4	2	4 vani	Totale: 94 m² Totale: escluse aree scoperte: 88 m²	Euro 99,16
Indirizzo		VIA PREDAPPIO n. 8 Piano T-S1							

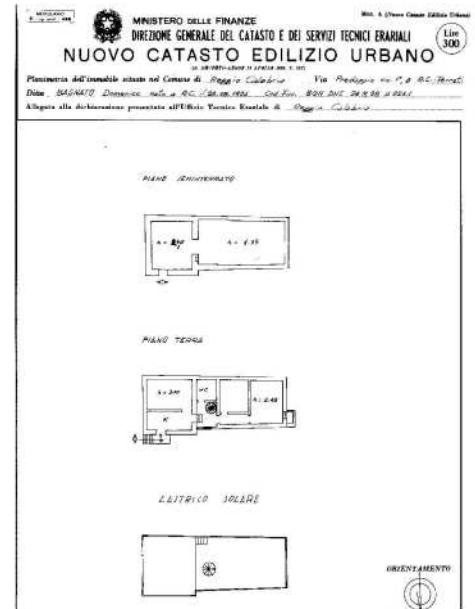
Intestato:

[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	Proprietà 1/1
-------------	-------------	-------------	---------------

L'intestazione catastale è conforme al titolo di proprietà (v. All. 7).

Durante il sopralluogo **non sono state rilevate delle difformità catastali sul bene pignorato**, pertanto la **planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato di fatto** (v. All.3 e All.5).

Come si evince dalla la documentazione tecnica acquisita telematicamente presso il SISTER dell'Agenzia delle Entrate.



Per maggiori approfondimenti di dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica relativa all'u.i. è riportata nell'Allegato 6 e negli elaborati planimetrici (v. All. 5).

quesito 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

4.5.1 STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

La scrivente in data 27.02.2025 tramite pec, ha inoltrato formale richiesta al Settore Urbanistica e pianificazione territoriale Ufficio Certificazioni Urbanistiche ed Edilizie della città di Reggio Calabria per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e dei relativi vincoli tutori e inibitori ricevendo in data 06/02/2025. Prot. N. 0055680 le seguenti risultanze:

Secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento Edilizio e Urbanistico, adottati con il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio e Urbanistico, adottati con Deliberazione del C.C. n. 1 del 11/01/2020, pubblicato sul BURC n. 5 del 21/01/2020. Approvati con Delibera di C.C. n. 101 del 30/12/2023 ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n 94 del 08/05/2024. **la particella n.74, identificate al Fg.76**, risulta indicata come segue:

A.t.u: I.2, Rif. R.E.U Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni

Inoltre sulla particella in cui ricade l'i.p. **NON GRAVANO** i seguenti vincoli tutori e inibitori:

Il D. Lgs. n.42/04 e ss.mm.ii.; R.D. n.3267/23 art. 1; R.D. n. 1357/40; R.D. 1265/34 art. 338, DPR 753/80 L. n. 431/85; D.Lgs. n. 42/04; L. 58/63- P.R.A; D.Lgs. n.96/05- Delibera C.C. 16/10; D. Lgs. n.63/08, D.Lgs. 157/06 ; L.353/00; Piano stralcio di assetto idrogeologico PAI Calabria, il Piano stralcio per l'erosione costiera; L.R. n. 3/95 e L.R. n. 19/02 e .ss.mm.i. e L.R.34/02 e ss.mm. ; il D.lgs n. 15 del 03 Aprile 2006 art. 65, 67 e 68 ss.mm.ii.; Visto il DPCM 27.10.2016 "approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvione del Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale - PGRA"; Visto il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n.250 del 04/05/2020 di avvio delle procedure di aggiornamento dei contenuti del vigente Piano di Assetto idrogeologico – rischio frane- alluvioni (PAI 2001) dell'ex Autorità di Bacino della Regione Calabria alle nuove mappe PGRA per il rischio alluvioni; Visti i DD.SS. nn. 210 e 211del 9/4/2020, n. 375

del 14/7/2020; Visto il D.S. n.540 del 13/10/2020 art.1 e art. 2 “Adozione misura di salvaguardia relative alle aree soggette a modifica di perimetrazione e/o classificazione della pericolosità e rischio dei Piani di Assetto idrogeologico configurate nei progetti di varianti di aggiornamento dei PAI alle nuove mappe del PGRA.” Visto il Decreto del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale n.2 del 24/10/2024 “Adozione del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell’Appennino Meridionale per l’Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) e delle correlate Misure di Salvaguardia “

quesito 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 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;

4.6.1 TITOLI AUTORIZZATIVI DELLA COSTRUZIONE

Previa indagine presso l'ufficio Urbanistica e Edilizia della Città di Reggio Calabria, relativamente ai titoli autorizzativi dell' immobile pignorato si è accertato quanto sintetizzato nella tabella e nei paragrafi successivi, dove vengono descritti oltre i titoli ablativi, gli oneri economici che ne derivano dal dover regolarizzare le diverse criticità e difformità rilevate (v.All.4):

Immobile pignorato	Titoli autorizzativi	Certificato di Agibilità	Opere abusive	Titoli ablativi mancanti/oneri da sostenere per il conseguimento o per il ripristino delle condizioni iniziali.
Foglio di mappa 76 part.IIa 74 sub 1	Edificio edificato ante anno'67, ristrutturato in assenza di concessione edilizia e che per tale abuso è stata presentata al Comune di Reggio Calabria domanda per la definizione degli illeciti edilizi: domanda di Condono edilizio di cui alla legge 28/02/1985 n. 47, in data 28/03/1986 prot. n. A/3922. Dalla visione della domanda di condono risulta che le opere di ristrutturazione eseguite senza licenza edilizia sono state realizzate tra il 1974 e il 1976, per le quali è stato redatto un certificato di idoneità statica dell'immobile, a firma del [REDACTED] che le ha classificate nella categoria delle costruzioni in muratura ordinaria datato 12/01/2005 e regolarmente depositato al Settore Tecnico di Reggio Calabria (ex ufficio del Genio Civile) il 11/07/2005 con prot.	Assente il rilascio del certificato di agibilità può essere richiesto soltanto dopo l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria		Permesso in sanatoria tramite il portale SUE : N.2 versamenti pari a € 100,00 cad. (Tot. € 200,00) Pagamento importo a conguaglio da definire al momento della regolarizzazione della pratica Segnalazione certificata agibilità € 464,00 ritardata presentazione € 100,00 marche e diritti di segreteria costo stimato € 564,00 (c.t) Oneri per spese tecniche € 1000,00 c.a.

	n. 2344. Presenti: il certificato di idoneità statica, e la dichiarazione circa lo stato dei lavori abusivi nulla-osta sul vincolo idrogeologico e documentazione attestante l' avvenuto accatastamento dell'immobile			
--	---	--	--	--

Per quanto sopra evidenziato si riassume quanto segue:

- Il cespite pignorato **Foglio di mappa 76 part.IIIa 74 sub 1** non possiede i requisiti di conformità urbanistica.
Pendenti le istanze di sanatoria.
Assente la Segnalazione certificata agibilità.

Nella pratica di condono rilasciata dall'Ufficio del Settore Urbanistica è allegato l'atto di compravendita della unità immobiliare acquistata dal sig. [REDACTED], che poi ha venduto al sig. [REDACTED] redatto dal Notaio Diego De Tommasi con rogito del 17/02/1960 di Rep .n.38662 e Rac. n.51 e registrato a Reggio Calabria al n .2714 del 02/08/1960 R I V. 116 nel quale è indicato che l'oggetto della compravendita è un *casaleno*, in pessime condizioni di abitabilità in Terreti (RC) dove vengono indicati i confini ma non la consistenza in termini di superficie dell'immobile e non è allegata alcuna planimetria inoltre è dichiarato che il cosiddetto "*casaleno*" non è identificato al catasto in quanto lo stesso, presumibilmente, essendo di vecchia costruzione era stato realizzato senza licenza di costruzione. Pertanto si può ritenere che la domanda di condono presentata nel 1986 e iscritta alla categoria B, cioè per opere in ristrutturazione, sana in maniera definitiva l'intero stabile così come risulta dalla documentazione e dagli elaborati grafici allegati alla citata domanda.

Inoltre, il Servizio del Condo Edilizio del Comune ha inviato in data 12/11/2004 prot. n. 3922 richiesta di produzione della documentazione obbligatoria a completamento della domanda di condono intestata al sig. Domenico Bagnato il quale, a mezzo del proprio tecnico, regolarmente prodotto quanto richiesto consistente nel certificato di idoneità statica, dichiarazione circa lo stato dei lavori abusivi, nulla-osta sul vincolo idrogeologico e documentazione attestante l'avvenuto accatastamento dell'immobile. Dalle informazioni assunte dal responsabile del Servizio di Condo Edilizio del Comune di Reggio Calabria la pratica di cui sopra è completa e l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria può avvenire versando un importo a conguaglio, da conteggiare in via definitiva, al momento della definizione della pratica, di circa un paio di centinaia di euro. Il certificato di agibilità può essere richiesto soltanto dopo l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria. L'esito della pratica in sanatoria potrà essere formalizzata, eventualmente, dal titolare del relativo diritto derivante dal decreto di trasferimento immobile ottenuto per via giudiziaria. Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo dello stato di fatto effettuato dalla scrivente CTU (v. All. 5).

quesito 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;

4.7.1 GRAVAMI CIVICI

Sui beni pignorati da quanto in atti non grava nessun tipo di censo, livello o uso civico.

quesito 8

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

4.8.1 SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il cespite pignorato Foglio di mappa 76 part.IIIa 74 sub 1 consiste in un immobile indipendente pertanto non soggetto a spese condominiali

quesito 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;

4.9.1 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Alla luce delle precedenti considerazioni si ritiene che la conformazione (strutturale e distributiva) dell'insieme del compendio, è tale da non renderlo divisibile in più lotti.

Per tutto ciò, la scrivente C.T.U. ritiene di voler procedere alla stima dell'intero e che il bene pignorato può essere venduto in un unico Lotto come di seguito riportato:

LOTTO 1:

Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1,

quesito 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;

4.10.1 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Il bene risulta pignorato per la **Quota di 1/1 piena proprietà di [REDACTED]** e non rientra nel caso detto di pro quota, essendo di proprietà esclusiva come si evince dai seguenti atti:

-**ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** del 20/11/2018 trascrizione del 14/12/2018 R.P. 16076, R.G. 20245 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria

Pubblico Ufficiale VERBANIA repertorio 1281/9990 Successione testamentaria data di morte 12/09/2017

a favore: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

-**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** del 16/01/2018 trascrizione del 16/01/2025 R.P. 671, R.G. 790 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA, UFF. GEN. VOL. GIURISDIZIONE repertorio 122/2018 Successione testamentaria, Rinuncia o morte di un chiamato

Immobile:

a favore: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro [REDACTED], relativamente all'unità negoziale **particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani**, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

quesito 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;

4.11.1 OCCUPAZIONE DEL BENE

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] è proprietaria di tutto il compendio pignorato e tale immobile è pervenuto nella quota di 1/1 piena proprietà tramite Atto di successione del 20/11/2018 e che la stessa ha accettato l'eredità con il beneficio di inventario 16/01/2018).

Nello specifico al momento del sopralluogo si è constatato quanto segue:

1) L'Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1, **risulta abbandonata e allo stato di fatto non abitabile per le pessime condizioni di degrado in cui versa.**

Come esposto nel precedente [paragrafo 3](#) in data 25/02/2025 il custode ha ricevuto una comunicazione tramite p.e.c. dall'avv. Manuela Iannello, in nome e per conto della signora [REDACTED] con la quale la stessa tramite dichiarazione sottoscritta ed allegata al verbale del 03.03.2025, [REDACTED] di non essere in possesso dell'immobile pignorato, di non essere in possesso delle chiavi.

quesito 12

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

4.12.1 OCCUPAZIONE DAL CONIUGE SEPARATO

Gli immobili in oggetto non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

quesito 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 restano 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

4.13.1 VINCOLI

Da accertamenti svolti non vi sono vincoli di cui sopra, salvo a quanto in atti servitù di passaggio e similari (v.Titolo di proprietà, All.7).

quesito 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;

4.14.1 CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile descritto si procederà nel determinarne il valore di mercato (valore venale) che può essere definito come la più probabile somma di moneta con la quale il bene oggetto della stima possa essere scambiato in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Fra i vari metodi per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla luce anche del contesto territoriale in cui è inserito l' i.p., si è scelto quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Il criterio di stima sintetico-comparativo prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di unità immobiliari similari a quello in oggetto, abitazione residenziale, tenendo conto delle caratteristiche dell'intero fabbricato cui appartengono gli immobili in esame, dell'ubicazione, delle qualità specifiche, dell'epoca di costruzione, delle condizioni di manutenzione e conservazione, caratteristiche tutte descritte nei paragrafi precedenti, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella fattispecie, per la determinazione del reale valore dei beni, si è tenuto conto dei seguenti fattori qualitativi, ed esattamente:

- contesto territoriale;
 - tipologia costruttiva e materiali;
 - vetustà e/o stato di conservazione e finiture;
 - accessibilità attraverso la viabilità;
 - caratteristiche territoriali in genere;
 - la destinazione urbanistica
 - l'urbanizzazione del lotto
 - di tutti gli altri elementi che possono incidere sui valori commerciali medi per unità immobiliari con caratteristiche simili (presenza di titoli ablativi, adeguamenti a norma degli impianti, presenza o meno del certificato di agibilità, etc). Tali fattori sono importanti nella determinazione del valore commerciale in quanto i *valori medi* fanno riferimento alle cosiddette "condizioni di conservazione normali. Si considera per condizione media la situazione in cui sono presenti anche i fattori estrinseci di base (servizi a rete, servizi pubblici, attività commerciali, servizi generali e sociali ecc.).
- I valori medi unitari di riferimento sono stati desunti dalle seguenti fonti:
- osservatorio nazionale dei valori immobiliari;
 - borsino immobiliare;
 - valori di compravendita da indagine di mercato, ecc.

4.14.2 SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie considerata ai fini dell'applicazione di tale metodo di stima è la superficie commerciale. Pertanto, le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI EN 10750:2005 sostituita a partire da 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Per tutto ciò, la sottoscritta CTU ritiene idoneo il criterio di calcolo delle superfici previsto dalla norma UNI 10750/05, essendo quest'ultima utilizzata comunemente sia dagli operatori di settore, sia dai più comuni software di stima. Nel dettaglio la norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale":

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% lastrico solare;
- 50% seminterrato annesso catastalmente all'abitazione (nella valutazione si considera che una parte dell'ambiente seminterrato ha un'altezza al di sotto degli standard abitativi)

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze accorpate per tipologie, con le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguaglio, nello specifico avremo:

LOTTO 1	Superficie coperta /Lorda (mq)	Superfici scoperte (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento Piano Terra rialzato foglio 76 part.74, Sub 1	79, 00 (c.t.)	79,00 (c.t)	79, 00(c.t)

Lastrico solare foglio 76 part.74, Sub 1	79, 00 (c.t.)	79,00 x 0,25=19,75 (c.t)	19,75 (c.t)
Deposito/cantina Seminterrato foglio 76 part.74, Sub 1	79, 00 (c.t.)	79,00 x 0,50=39,50 (c.t)	39,50 (c.t)

La superficie commerciale dell'appartamento risulta per arrotondamento pari a mq 138,25

4.14.3 STIMA IMMOBILI:

Metodo sintetico comparativo

La sottoscritta ha proceduto in primo luogo al reperimento di valutazioni inerenti immobili di caratteristiche più prossime a quelli in esame, ubicati nella zona limitrofa (compravendite presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e del Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, Aste giudiziarie). Ciò ha permesso di formare delle categorie di unità immobiliari di prezzi noti, in modo tale che la comparazione avvenisse in ambito di un gruppo uniforme per condizioni intrinseche ed estrinseche quali posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture, età della costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti, grado di accessibilità ai beni, coniugando nella ricerca tutti i diversi aspetti.

Pertanto dall'indagine di mercato eseguita tramite fonti dirette si è rilevato un valore di mercato oscillante tra 350,00 €/mq e 450,00 €/mq per immobili epoca di costruzione simili a quelli in oggetto ad uso residenziale.

Dal Borsino Immobiliare si rileva, per abitazioni in stabili di seconda fascia ricadenti nella stessa zona, un valore di mercato oscillante tra un valore minimo di 327,00 €/mq e 447,00 €/mq con un valore medio pari a 387,00 €

Altro dato viene raccolto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) che offre le banche dati del mercato immobiliare al 2° semestre 2024 per abitazioni di tipo economico

Le quotazioni, per la Fascia/zona in cui ricadono gli 'i.p: **Fascia/zona:** Extraurbana/FRAZIONI TERRETI, ORTI', PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA **Codice di zona:** R1 (v. All.8):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	640	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	520	L	1,5	2,1	L
Magazzini	NORMALE	230	315	L	1,6	2,0	L

L'immobile oggetto di stima risulta privo di qualsiasi manutenzione sia interna che esterna. I prospetti esterni sono da rifinire e in buona parte anche da intonacare, mentre all'interno tutti gli ambienti si presentano in condizioni pessime e sono da ristrutturare integralmente, per via delle infiltrazioni d'acqua, gli impianti non essendo a norma, sono da rifare e ciò comporta lavori di demolizione di parti di pavimenti e di pareti, elementi questi tutti influenti sul giudizio peritale.

Si ritiene che il valore minimo di €/mq 350,00 (Euro trecentocinquanta/00) possa essere considerato quello più aderente al valore normale dell'immobile, valore comunque teorico, in quanto adottato per immobili con stato di conservazione normale anche se da ristrutturare mentre nel caso in esame la situazione è ben diversa viste le pessime condizioni del bene. Pertanto, per le sopraesposte ragioni, si ritiene congruo, applicare dei coefficienti correttivi

Abitazione: valore medio unitario pari a 350 €/mq

4.14.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI

Determinata la superficie commerciale, si calcola il valore dell'unità immobiliare moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario, applicando, ove si ritenga oggettivamente necessario, dei coefficienti correttivi (K).

Ricordando:

- che dal punto di vista territoriale l'immobile si trova ubicato in una zona extraurbana servita dalla viabilità pubblica;
- la tipologia edilizia e le dimensioni;
- l'anno di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il piano di ubicazione, l'esposizione, la distribuzione interna;
- i fattori straordinari (ad es: rischio di crollo parti di intonaco della facciata, cattive condizioni dello stato di conservazione)
- la destinazione urbanistica
- l'urbanizzazione del lotto (servizi ed infrastrutture) e quant'altro già esplicitato nella descrizione dei paragrafi precedenti.

Pertanto per la tipologia dell'immobile in oggetto si introdurranno dei coefficienti correttivi globali, che consentiranno di stabilire per ogni cespite i valori reali così determinati:

LOTTO 1: IMMOBILE PIGNORATO- ABITAZIONE- Piano T-S1 - Foglio 76, particella 74, sub 1 K= 0.75,
Valore immobile = 138.25 mq x (350 €/mq x 0,75) = 138,25 mq x 262,50 €/mq = 36.290, 625 €
per arrotondamento Valore immobile = 36.291,00 €

4.14.5 ONERI DA SOSTENERE E CORREZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

I valori commerciali sopra ricavati non sono quelli effettivi, in ragione degli oneri economici che ne derivano dal dover regolarizzare gli aspetti urbanistici.

Pertanto la scrivente nei successivi paragrafi determinerà il prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente "esperta" ctu.

Considerando quanto sopra riportato il valore commerciale del bene oggetto della presente stima può essere aggiornato come segue:

LOTTO 1: IMMOBILE PIGNORATO- ABITAZIONE- Piano T-S1 - Foglio 76, particella 74, sub 1

Valore immobile = 36.291,00 €

-ONERI PERMESSO IN SANATORIA

N.2 versamenti pari a € 100,00 cad. Tot. € 200,00

- ONERI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE

Segnalazione certificata agibilità € 464,00

ritardata presentazione € 100,00

Spese tecniche € 1000,00 c.a.

Costo stimato € 1.564,00 (c.a)

VALORE FINALE LOTTO 1

Valore immobile – Valore oneri da sostenere = 36.291,00 € - 1.764,00 € = 34.527,00 €

Attenendosi a quanto richiesto dal Tribunale (art.568 c.p.c.) si riporta l'adeguamento della stima decurtata del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali

oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente, pertanto il valore dell'immobile sarà pari a:

Valore immobile= 34.527,00 € – (34.527,00 € x 0.10) = 31.074,30 €

Pertanto, la scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dell'i.p. è in c.t.: **31.074,30 €**
diconsi (euro trentunomilaesettantaquattro/30)

4.14.7 QUOTA PIGNORATA

Per completezza dell'elaborato peritale si rappresenta di seguito il calcolo del valore della quota pignorata:

Quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] (ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO del 16/01/2018 trascrizione del 16/01/2025 R.P. 671, R.G. 790 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria):

LOTTO 1: IMMOBILE PIGNORATO- ABITAZIONE- Piano T-S1 - Foglio 76, particella 74, sub 1

Valore immobile = 31.074,30 €

5. CONCLUSIONI E CONGEDO CTU

Per concludere, si riportano, in maniera sintetica e schematica, le informazioni essenziali relative agli immobili pignorati:

Tribunale di Reggio Calabria -Immobiliare- Procedura esecutiva, n.76/2015 R.G.Es. LOTTO 1: SCHEDA RIEPILOGATIVA	
Tipologia	Abitazione
Ubicazione	Comune di Reggio Calabria Frazione di Terreti
Indirizzo	Via Predappio n.8
Superficie commerciale	mq 138,25
Proprietà	-ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 20/11/2018 trascrizione del 14/12/2018 R.P. 16076, R.G. 20245 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria Pubblico Ufficiale VERBANIA repertorio 1281/9990 Successione testamentaria data di morte 12/09/2017 a favore: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 -ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO del 16/01/2018 trascrizione del 16/01/2025 R.P. 671, R.G. 790 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA, UFF. GEN. VOL. GIURISDIZIONE repertorio 122/2018 Successione testamentaria, Rinuncia o morte di un chiamato a favore: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Identificazione catastale	Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria particella 74 del foglio 76 sub 1 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggio Calabria, Fraz. Terreti Via Predappio n.8, piano TS1,

Conformità urbanistica costruzione	Edificio edificato ante anno '67. Ristrutturato in assenza di concessione edilizia e che per tale abuso è stata presentata al Comune di Reggio Calabria domanda per la definizione degli illeciti edilizi: domanda di Condono edilizio di cui alla legge 28/02/1985 n. 47, in data 28/03/1986 prot. n. A/3922 . Dalla visione della domanda di condono risulta che le opere di ristrutturazione eseguite senza licenza edilizia sono state realizzate tra il 1974 e il 1976, per le quali è stato redatto un certificato di idoneità statica dell'immobile, a firma del [REDACTED] che le ha classificate nella categoria delle costruzioni in muratura ordinaria datato 12/01/2005 e regolarmente depositato al Settore Tecnico di Reggio Calabria (ex ufficio del Genio Civile) il 11/07/2005 con prot. n. 2344. Presenti: il certificato di idoneità statica, e la dichiarazione circa lo stato dei lavori abusivi nulla-osta sul vincolo idrogeologico e documentazione attestante l'avvenuto accatastamento dell'immobile, Certificato di Agibilità: Assente APE: Assente Nota: non si rilevano elementi ostativi al rilascio del permesso in sanatoria
Destinazione Urbanistica	I.2, Rif. R.E.U Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni
Valore commerciale	31.074,30 € _diconsi (euro trentunomilaesettantaquattro/30)

Con quanto espresso e con l'auspicio di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto, la sottoscritta, ringrazia l'Ill.mo Giudice Es. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori approfondimenti.

La presente relazione è composta da 24 pagine e dai seguenti allegati.

- Verbali sopralluoghi e corrispondenza (Allegato 1).
- Ispezione Ipotecaria -Elenco formalità (Allegato 2).
- Documentazione Catastale (Allegato 3).
- Documentazione Urbanistica (Allegato 4).
- Planimetrie stato di fatto-calcolo superfici (Allegato 5).
- Documentazione Fotografica (Allegato 6).
- Titolo di proprietà dell'immobile pignorato (Allegato 7).
- Valori immobiliari (Allegato 8)

Tanto in espletamento del mandato conferitomi.

Reggio Calabria, lì 07.06.2025

Il C.T.U Arch. Donatella Taverniti

