



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

Parti nel procedimento:

- PRISMA SPV S.R.L.

(Creditore procedente)

- Sig. *****

(Debitore)

DOTT.
ING.
FABIO
POLITI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Nella causa iscritta al N.R.G. Es 57/2025

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	2
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:	6
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori	6
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.	7
2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione	7
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato	13
2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	20
2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:	22
2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:	23
2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:	24
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:	27
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:	30
2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:	31
2.14. Quesito 14 – Stima dell’immobile:	32
3. CONCLUSIONI:	37

PREMESSO

- che con decreto del 03 Settembre 2025 viene nominato il sottoscritto CTU ing. Fabio Politi, per l'incarico di tipo perizia immobiliare promossa da Prisma SPV S.R.L. nei confronti del debitore Sig. *****;
- Che in data 03/09/2025 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°57/2025 R.G.Es, relativo all'immobile sito all'interno del Comune di Reggio Calabria, in Contrada Lagani Piano 1 (2 f.t.).
- 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.*
- che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte;
 - che a seguito dello studio di detti fascicoli, è stata effettuata l'operazione peritale, con la presa visione dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, operazione che è avvenuta in data 29 settembre 2025, congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Elettra Cortese;
 - 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 in data 10 novembre 2025 è stato effettuato il secondo sopralluogo nell'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°37 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 consegnata brevi mano al debitore esecutato.

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. Elettra Cortese, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno 26 settembre 2025 (**All.0.a**), presso l'unità immobiliare sita all'interno del comune di Reggio Calabria, frazione di Saracinello, in Contrada Lagani (senza numero civico affisso) Piano 1° (2 f.t.), di un maggiore fabbricato a 6 piani fuori terra.

L'accesso al fabbricato, ove è ubicato il bene pignorato, avviene mediante una scala esterna in quanto l'ingresso è sopraelevato rispetto il piano strada di circa 80 cm.

Il portone d'ingresso al fabbricato è rientrato rispetto alla linea del fabbricato. Internamente, il collegamento verticale tra i piani è garantito da una scala condominiale.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode giudiziario era presente il debitore esecutate Sig. *****.

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 **GNA**, foglio **26**, part.lla **491**, sub **4** nello specifico:

1. sub **4**, cat. **A/2**, cl. **2**, consistenza **7** vani superficie totale 169 mq - escluse aree scoperte 162 mq (**All.0.b**) di proprietà del Sig. *****.

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.

Si è reso necessario effettuare ulteriore sopralluogo al fine di verificare alcune misurazioni e verificare gli accessi al sub 1 come meglio specificato all'interno del verbale di sopralluogo del 10 novembre 2025 (**All.0.c**).

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione

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

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

Dalla verifica della documentazione presente all'interno del fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per **il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale** (Allegato **All. 5_Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ed estratto di mappa depositato dal creditore in data 2025-06-26**) emessa ai sensi della Legge n. 302/1998, che ha modificato l’art. 567, comma 2, c.p.c. redatta dal dott. Notaio Niccolò Tiecco sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie alla data del 25/06/2025, sostitutivo dei certificati che rilascia nella norma il Conservatore. Il ventennio di riferimento riguarda il ventennio fino a tutto il 25/06/2025.

La sopracitata certificazione si compone di n. pagine pari a 5; all'interno della stessa è presente l'estratto di mappa censuaria per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento.

Si segnala che vi è una difformità sulla via riportata nella trascrizione e nella certificazione notarile prodotta:

- Nella certificazione notarile a pagina 1, nell'elenco immobili: è riportata Traversa Laganà n° SC ovvero la via riportata in catasto. A seguito dei sopralluoghi effettuati, di verifica dell'indirizzo all'interno di una bolletta, tramite verifica sul sito del comune di Reggio Calabria – area Toponomastica (<https://www.reggiocal.it/Notizie/Details/2191>) e dall'estratto del certificato di residenza (**All.1.h**) la via risulta essere “**TRAVERSA PRIMA DI CONTRADA LAGANI N.31**”

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

Lo scrivente ha acquisito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile di proprietà del Sig. *****.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni, fedelmente così come iscritte e trascritte, effettuata per soggetto (***** **All.1.a**)

Nota	Pregiudizievoli	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Iscrizione	Contro	30/12/1998	19065	1767
Iscrizione	Contro	22/06/2005	14623	5460
Trascrizione	Contro	20/07/2006	15019	10219
Iscrizione	Contro	10/12/2009	22261	4109
Trascrizione	Contro	05/08/2015	12907	10650
Trascrizione	Contro	20/04/2016	6224	5017

Iscrizione	Contro	28/11/2018	19189	2126
Trascrizione	Contro	25/06/2025	11442	9228

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riferite all'immobile oggetto di pignoramento ovvero l'immobile identificato catastalmente alla sezione urbana **GNA**, foglio **26**, part.lla **491**, sub **4** sono le seguenti:

1. Iscrizione nn.1767/19065 del 30/12/1998 – Ipoteca legale

Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo del 14/12/1998 redatto dal notaio Andrea Zagami n. di repertorio 15899

A favore:

- UNICREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI Sede Genova (GE)
Codice fiscale 00348170101

Contro:

- *****nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale *****.

Debitori non datori di ipoteca:

- *****nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale *****.

2. Iscrizione nn.5460/14623 del 22/06/2005 – Ipoteca legale

Ipoteca legale a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 n. di repertorio 9281/94 del 14/04/2005

A favore:

- E.T.R. S.P.A. Sede Cosenza (CS) Codice fiscale 12158250154 per la quota di 5000/10000

Contro:

- *****nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale ***** per la quota di 5000/10000.

3. Trascrizione nn.10219/15019 del 20/07/2006 – Verbale di pignoramento immobile – cancellata con attestazione del 03/07/2025

Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili repertorio n. 2638 del 29/06/2006

A favore:

- DELTA COSTRUZIONI S.A.S. Sede Reggio Calabria (RC) Codice fiscale 01129680805 per la quota 1/1;

Contro:

- *****nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale ***** per la quota 1/1.

4. Iscrizione nn.4109/22261 del 10/12/2009 - Ipoteca legale

Ipoteca legale del 30/10/2009 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 n. di repertorio 8318/94

A favore:

- EQUITANIA ETR S.P.A. Sede Cosenza (CS) Codice fiscale 12158250154 per la quota di 50/100;

Contro:

- *****nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale ***** per la quota di 50/100.

5. Trascrizione nn.10650/12907 del 05/08/2015 – Verbale di pignoramento immobile

Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili repertorio n. 1092 del 07/05/2015

A favore:

- UNICREDIT S.P.A. Sede Roma (RM) Codice fiscale 00348170101

Contro:

- *****nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale ***** per la quota di 1/2.
- *****nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale ***** per la quota di 1/2.

6. Trascrizione nn.5017/6224 del 20/04/2016 – Verbale di pignoramento immobile – cancellata con attestazione del 03/07/2025

Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili repertorio n. 709 del 14/03/2016

A favore:

- UNICREDIT S.P.A. Sede Roma (RM) Codice fiscale 00348170101

Contro:

- *****nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale ***** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.
- *****nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il
*****Codice fiscale ***** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

7. Iscrizione nn.2126/19189 del 28/11/2018 - Ipoteca volontaria in rinnovazione

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 14/12/1998 in rinnovazione repertorio nn.1767/19065 del 30/12/1998

A favore:

- UNICREDITO ITALIANO S.P.A. Sede Genova (GE) Codice fiscale 00348170101;

Contro:

- *****nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *****Codice fiscale *****.

Debitori non datori di ipoteca:

- *****nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *****Codice fiscale *****.

8. Trascrizione nn.9228/11442 del 25/06/2025 – Verbale di pignoramento immobile

Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili repertorio n. 1198 del 23/05/2025

A favore:

- PRISMA SPV S.R.L. Sede Roma (RM) Codice fiscale 05028250263

Contro:

- *****nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *****Codice fiscale *****.

In **All.1.b** sono riportate le note di trascrizione pregiudizievoli nei confronti del debitore esecutato in riferimento al bene pignorato.

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



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 491

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

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

Si è successivamente e prontamente proceduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica CDU di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 tramite PEC in data giorno 29 Settembre 2025. In data 06/10/2025 sono stati rilasciati i certificati con **prot. n. 0240328.U del 06/10/2025 (All.1.g)**.

Immobile sito a Reggio Calabria – sez.urb. GALLINA (RC)				
Dati Catastali			Destinazione PSC	
Sezione	Foglio	Particella	A.T.U.	Rif. R.E.U.
GNA	26	491	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

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;”

In seguito al sopralluogo è emerso che i sub (subalterni) oggetto di pignoramento, specificamente sub 1, sub 2 e sub 4, sono:

- sub 1: terreno con accesso diretto esclusivo tramite porta di accesso dal garage identificato al sub 3;
- sub 2: scala di accesso comune a tutte le unità immobiliari comprensiva del vano ascensore;
- sub 4: appartamento residenziale ove abita il debitore esecutato.

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato a 6 piani fuori terra, costituito da u.i.u. di tipo residenziale e da un garage posto al piano terra, sito nel Comune di Reggio Calabria, nella frazione di Saracinello, posto al 1 piano (2 fuori terra).

L’immobile, a destinazione residenziale, è ubicato sulla via denominata nella toponomastica in Traversa prima di Contrada Lagani.

L’accesso avviene mediante una scala esterna, posta sul fronte principale dell’edificio, che conduce direttamente al portone d’ingresso senza numero civico affisso.

L’intero compendio immobiliare identificato alla **Sezione di Gallina - Foglio 26 - particella 491** confina a:

- Nord con la particella 612 (Terreno);
- Est con la particella 677 (Altra ditta);
- Ovest con la particella 486 (Altra ditta);
- Sud con la particella 528 (Strada);



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 491

Localizzazione:

La zona ove è ubicato il fabbricato in questione è periferica rispetto al Centro del Comune di Reggio Calabria, in un contesto residenziale caratterizzato da edifici di tipo civile con tipologia edilizia simile e presenza di aree verdi intercluse. L'area risulta poco trafficata, con una densità edilizia medio-bassa.

Da un punto di vista della rete infrastrutturale e dei collegamenti, l'immobile si trova in una zona non particolarmente servita da mezzi pubblici e servizi primari. Le distanze in linea d'aria dai principali nodi di trasporto sono le seguenti: (**All.2.a** – Orto foto dei servizi primari):

- Stazione ferroviaria centrale Reggio Calabria **5,30 Km;**
- Aeroporto dello stretto **1,84 Km;**
- Autostrada SS 106/E90 **0,85 Km;**

- Porto di Reggio Calabria **6,61 Km**;

L'area risulta poco servita come da elaborato (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. Il fabbricato è provvisto di sistema di elevazione automatica ma è stato predisposto il vano per una sua futura realizzazione.

Il portone d'ingresso alla u.i. è in legno tamburato. La distribuzione interna si articola come segue:

- a) Accesso diretto al corridoio con funzione distributiva ai vari vani;
- b) vano cucina dotato di camino a legna;
- c) due servizi igienici dotati di tutti gli elementi;
- d) due camere da letto;
- e) uno studio;
- f) un salone;
- g) due 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 Saracinello
Via:	Traversa Prima Contrada Lagani
Civico:	sc
Scala:	Esistente
Ascensore:	Assente
Piano:	Primo (Secondo Fuori terra)
Superficie (calpestabile)	147,15 mq
Superficie Balconi	34,85 mq
Dati catastali attuali:	Sezione urbana GNA , foglio 26 , part.lla 491 sub 4 , cat. A/2 , Classe 2 Consistenza 7 Vani, individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria
Confini:	➤ Nord con la particella 612 (Terreno); ➤ Est con la particella 677 (Altra ditta); ➤ Ovest con la particella 486 (Altra ditta); ➤ Sud con la particella 528 (Strada);

Caratteristiche interne ed esterne:

Esterno fabbricato

Il prospetto prospiciente la via Traversa prima di Contrada Lagani risulta per i 5 livelli intonacato e rifinito, con presenza di scossaline per ogni unità e pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'ultimo livello. Il 4 e 5 piano fuori terra risultano privi di chiusure; il 6 piano fuori terra non è intonacato ed è a mattoni a vista da estratto google maps.

Il prospetto lato Nord risulta non rifinito; il 2° piano fuori terra è intonacato e pitturato di bianco; il 3° piano è intonacato e pitturato come il prospetto principale; il 4 e 5 piano

fuori terra sono intonacati con intonaco grezzo; il 6 piano fuori terra non è intonacato e a mattoni a vista.

Il prospetto Lato Est non è intonacato con mattoni a vista.

Interno dell'appartamento

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

È così composta (**All.2.d**):

- **Ingresso appartamento:** portoncino in legno tamburato, citofono, pareti tinteggiate, pavimentazione in marmo;
- **Corridoio:** pavimentazione in ceramica, pareti intonacate con metodologia decorativo strutturato;
- **Bagni:** rivestimenti ceramici a parete e pavimento, sanitari standard, radiatori, boiler Ecofix;
- **Camera matrimoniale:** pavimentazione in ceramica, infissi in legno e affaccio su balcone;
- **Camere da letto:** pavimentazione in ceramica, infissi in legno e affaccio su balcone;
- **Studio:** pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate;
- **Salone:** ampio vano lato Sud, pavimentazione in ceramica, affaccio su balcone.
- **Cucina rialzata e sala pranzo:** pavimentazione in ceramica, presenza di camino e affaccio su balcone.

Stato di conservazione

Nel complesso l'immobile risulta **in buone condizioni interne**, con finiture regolari e impianti elettrico e idrico funzionanti; mentre nonostante la presenza di condizionatori, caldaia, termosifoni e impianto audio, il debitore esecutato ha dichiarato che risultano tutti NON funzionanti. Esternamente si evidenzia la **mancata rifinitura del retro**

dell'edificio, che rappresenta un elemento di incompletezza e può incidere sul valore estimativo.

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

L'edificio, oggetto di condono edilizio prot. A/189 del 21/03/1986, ove nella stessa domanda viene riportato che il fabbricato è stato ultimato in data 1983, presenta una struttura a telaio in cemento armato con tamponature verticali in laterizio e solaio in latero-cemento.

Da evidenziare che la domanda di condono presentata nel 1986 riguardava solo 2 elevazioni fuori terra, ovvero il piano terra e il 1° piano (il bene oggetto di pignoramento) (**All.2.e**).

Il solaio dell'appartamento si presenta intonacato e tinteggiato, in regolare stato di conservazione, senza segni visibili di degrado come da documentazione fotografica.

Gli infissi esterni sono in metallo, con vetrocamera, dotati di persiane, e si trovano in condizioni discrete.

Il portoncino di ingresso in legno tamburato e le porte interne in legno risultano essere in regolare stato di manutenzione.

La pavimentazione interna è in ceramica, visibile nei vari ambienti (ingresso, corridoio, camere, studio, salone, cucina e sala pranzo), e si presenta in buone condizioni generali.

Impianti:

Gli impianti presenti (radiatori, condizionatori, caldaia e impianto audio) risultano installati ma non funzionanti, come dichiarato dal debitore esecutato nel primo verbale di accesso del 26/09/2025, circostanza che incide negativamente sul livello di comfort abitativo e sul valore estimativo del bene.

Il camino presente nel vano cucina, con dimensioni interne pari a 0,57 x 0,77 m, viene utilizzato dalla proprietà con alimentazione a legna.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler di marca Ecofix, con potenza di 1,20 kW, anch'esso funzionante.

L'impianto elettrico risulta funzionante e sottotraccia.

L'impianto idrico risulta funzionante e sottotraccia.

L'impianto tv risulta funzionante e sottotraccia.

Risulta presente e correttamente funzionante il video citofono e il campanello all'ingresso.

L'impianto fognario risulta allacciato alla rete comunale.

Dettaglio finiture:

- Le finiture interne ed esterne risultano essere di tipo economico medio, in normale stato di manutenzione;
- Gli infissi sono in metallo con vetro camera con persiane esterne in plastica;
- I pavimenti sono realizzati in marmo;
- I pavimenti dei balconi sono in gres;
- Le porte interne sono in legno colore legno come il portone di accesso ad un'anta e mezzo tamburato;
- I due bagni sono tutti rivestiti per 2,10 metri con piastrelle di ceramica, gli stessi presentano una pavimentazione in marmo;
- Tutti i bagni sono dotati di tutti gli elementi sanitari quali: lavabo, bidet, wc e vasca/doccia. Sono dotati di areazione naturale tramite serramento in metallo. Il servizio posto lato Ovest presenta un'ulteriore apertura verso l'esterno;
- I parapetti in muratura con elemento centrale in ringhiera metallica.

In linea generale si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano discrete e di immediata fruibilità.

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 "F"** (All.2.f).

Non si è proceduto al deposito presso il portale dell'APE Calabria in quanto l'immobile presente vari tipi di impianti, che il debitore esecutato ha dichiarato non funzionanti. Altresì è presente un camino alimentato a legna per la quale, secondo il regolamento regionale, si prevede l'obbligo di inserimento qualora questo sia ≥ 5 kW.

Essendo impossibilitato a poter stimare la potenza dell'impianto, si è proceduto a inserire all'interno del calcolo una tipologia di camino da 10 kW, di conseguenza necessita la compilazione di libretto di impianto.

Il costo per la redazione del libretto impianti (D.P.R. 74/2013 e D.M. 10 febbraio 2014), considerato il prezzario di mercato, risulta essere pari a € **100,00** 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, le operazioni peritali presso l'immobile ed analizzato la documentazione presentata dal creditore procedente, si asserisce che:

L'atto di pignoramento del 29 aprile 2025 (**pignoramento immobiliare notificato allegato da parte creditrice**) presentato da parte creditrice dall'avv. Alessandra Villecco, identifica il seguente immobile:

*“appartamento sito in Reggio Calabria (RC) alla Traversa Lagana, sez. Urb GNA e censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26, p.lla 491, sub. 4, graffato p.lla 491, sub.1, p.lla 491, sub 2, p.1, cat. A/2, vani 7,0, cl.2, rendita di Euro 433,82, di esclusiva proprietà del sig. *****, ut supra generalizzato”*

L'immobile è sito in Provincia di Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria nella frazione di Saracinello, in Traversa prima Contrada Lagani n.31, facente parte di un maggior fabbricato a 6 elevazioni fuori terra sopraelevato rispetto la quota strada.

L'unità immobiliare è identificata al catasto:

- Immobile residenziale cat. **A/2**, classe **2**, consistenza **7 vani**, avente superficie catastale totale 169,00 m² identificato al N.C.E.U alla Sez. urbana **GNA**, foglio **26**, part.lla **491** sub **4** (**All. 0.b**).

Si segnala che nell'atto di pignoramento è riportata la via presente in catasto ma che, come richiamato nel paragrafo precedente è formalmente diverso.

Per quanto concerne i sub 1 e sub 2, trattasi di beni comuni non censibili come riportato dall'elaborato planimetrico (**All.3.a**) e dal DOCFA presentato in data 06/12/1995 dal tecnico Arch. Gullì (**All.3.b**), ovvero:

- Sub 1: bene comune non censibile ai sub 3-4-5-6-7 → CORTE
- Sub 2: bene comune non censibile ai sub 3-4-5-6-7 → SCALA

Infatti il sub 2 trattasi della scala di accesso ai vari livelli del fabbricato, quindi un bene comune non censibile che non genera reddito autonomo e sono di proprietà comune di più unità immobiliari.

Mentre il sub 1 è la corte esterna accessibile solo dalla unità del sub 3 per come evinto dal 2° sopralluogo effettuati in data 10 novembre 2025 e da cui risulta essere un appezzamento di terreno senza divisioni o linee di confine. Catastalmente lo stesso terreno risulta essere graffata all'unità sub 3 e di conseguenza diventa una pertinenza di quest'ultima.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente CTU ritiene che ***i dati di identificazione del bene, nonché quelli catastali consentano comunque la sua identificazione.***

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)**.

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'u.i. in data 26/09/2025 lo scrivente CTU ha potuto constatare che l'immobile presenta lievi difformità interne ed esterne dovuto probabilmente ad un'errata rappresentazione grafica dell'unità, infatti neanche all'interno del fascicolo dell'urbanistica è presente idonea planimetria del bene.

Sovrapponendo lo stato dei luoghi a seguito dei sopralluoghi effettuati con la planimetria in atti, si evidenziano le difformità riscontrate **(All.4.b)**.

Lo scrivente CTU ha proceduto ad effettuare le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In data 27/11/2025 l'ufficio Direzione Provinciale di Reggio Calabria ha approvato la denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica del bene (**All.4.c**).

Lo scrivente ha provveduto a scaricare la planimetria e la visura aggiornate:

- **All.4.d** – Planimetria Catastale aggiornata;
- **All.4.e** – Visura aggiornata.

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 GNA Foglio 26 particella 491**, ricade all'interno dell'area **A.T.U. III.8** (Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica).

In data 06/10/2025 sono stati rilasciati i Vincoli ed i CDU con prot. N. **0240328.U** (**All.1.g**).

Secondo quanto attestato dal Comune di Reggio di Calabria:

Dati Catastali			Destinazione PSC	
Sezione	Foglio	Particella	A.T.U.	Rif. R.E.U.
GNA	26	491	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:

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

Lo scrivente CTU, al fine di poter verificare la conformità o meno del bene oggetto di pignoramento alle autorizzazioni amministrative, ha provveduto in data 29/09/2025 a fare richiesta di visibilità del fascicolo relativi all'immobile presso gli uffici urbanistica del Comune di Reggio Calabria (**All.6.a**).

In data 13/10/2025 è stato possibile visionare il fascicolo relativo all'immobile oggetto di pignoramento (**All.6.b**).

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per tale motivo la proprietà, il Sig. *****, ha presentato domanda di condono tramite il modello 47/85-A relativamente all'edificazione di un **fabbricato a due piani fuori terra ultimato in data 1983 ma non abitabile** (**All.6.c**).

Non sono state presentate ulteriori domande come da modello R riepilogativo (**All.6.d**).

Allo stato di fatto ci troviamo, invece, in una situazione ben diversa, ovvero un fabbricato realizzato a 6 elevazioni fuori terra.

Per cui se le prime 2 elevazioni possono essere sanate, le ulteriori 4 elevazioni restano abusati edilizi e di conseguenza potrebbero essere soggetti a ordinanza di demolizione o a sanzioni amministrative.

Infatti il condono copre solo quanto esistente alla data di riferimento, ovvero al 20 marzo 1986.

Essendo il bene pignorato ubicato al 1° piano, 2° piano fuori terra, è possibile definire la domanda di condono.

Fatta tale premessa si analizzerà la documentazione ivi presente all'interno del fascicolo nonché la documentazione necessaria per poter definire la domanda di condono del 1986.

Allo stato dei fatti la domanda di condono del 1986 risulta incompleta con richiesta da parte dell'ente di documentazione per poter definire la suddetta pratica.

All'interno del fascicolo non risultano essere presenti neanche gli elaborati grafici dell'immobile da condonare.

Di seguito si riporta la documentazione presente all'interno del fascicolo (**All.6.e**):

1. Dichiarazione sullo stato dei lavori;
2. Dichiarazione statica ma priva di rilevanza in quanto assente di deposito;
3. Domanda di condono;
4. Lettera inviata dalla ditta al Comune con ricevute di versamento di oblazione;
5. Lettere del Comune di richiesta documentazione per la definizione della domanda di condono.

Verificata l'ultima richiesta inviata dall'Amministrazione e verificata la documentazione presente all'interno del fascicolo, risulta mancante la seguente documentazione:

1. Relazione tecnica delle opere abusive;
2. Elaborati grafici, fotografici dell'immobile oggetto di sanatoria;
3. Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite da un tecnico abilitato;
4. Certificato di idoneità statica;
5. Nulla Osta paesaggistico;

6. Relazione tecnica vincolo limitazioni aeroportuali.

Secondo la propria esperienza si può stimare che:

- I costi per effettuare le prove sulle strutture (tenuto conto che sono stati realizzati ulteriori 4 livelli), per poter elaborare il calcolo dai dati ricavati dalle prove e redigere la relazione di idoneità statica da depositare necessita una somma c.ca € 10.000,00;
- I costi per la presentazione della pratica di Accertamento Compatibilità Paesaggistica e i relativi pagamenti sanatori per i danni ambientali c.ca € 6.000,00 (3.500,00 danni ambientali e 2.500,00 costi tecnico);
- I costi di presentazione di pratica per il vincolo esistente Idrogeologico-Forestale necessita di relazione tecnica archeologica in riferimento al volume scavato per la realizzazione dell'immobile; si stima circa 1.500,00.

Oltre i costi sopra riportati necessita prevedere i costi per la presentazione di tutta la documentazione tecnica richiesta per poter richiedere il rilascio del permesso a costruire in sanatoria presso il Comune di Reggio Calabria.

Per poter presentare la pratica ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, bisogna prevedere una spesa che si aggira attorno alle € 25.000,00/30.000,00 comprensiva di oneri di legge.

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, gli atti di compravendita del ventennio, il certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. (pagina 2 del certificato redatto dal notaio Dott. Niccolò Tiecco), le iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, è possibile asserire che:

- non sono gravati da “uso civico”;
- non sono gravati da “livello”;
- non sono gravati da “censo”.

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

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

L’immobile oggetto di pignoramento trattasi di un appartamento ad uso residenziale, il quale fa parte di un maggior fabbricato a 6 elevazioni fuori terra.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato chiesto al proprietario Sig. ***** di fornire allo scrivente le bollette che vengono recapitate presso l’abitazione.

Il debitore ha esibito una bolletta relativa alle spese sostenute per la fornitura di energia elettrica (**All.8.a**) e una relativa all’abbonamento della linea telefonica/internet (**All.8.b**).

Per la fornitura del gas per l’alimentazione dei fuochi da cucina il debitore ha dichiarato che utilizzano due bombole di gas annue in medie.

Le bollette per l’acqua e per la raccolta dei rifiuti urbani (cd TARI) il debitore esecutato ha dichiarato che non vengono recapitate presso l’abitazione. Per tali forniture verranno utilizzate le tariffe fornite dagli enti: SORICAL e HERMES in base a un consumo medio in funzione degli occupanti dichiarati e alla metratura dell’abitazione (**All.8.c**)

Relativamente alle spese condominiali il debitore esecutato ha dichiarato che non è costituito nessun condominio.

Di seguito viene riportato un prospetto delle principali spese fisse e di gestione annue in riferimento alla documentazione in possesso relative all’unità abitativa:

	Descrizione	Compendio immobiliare	
		Spese	Spese Annue
1	Luce	€ 77,00	€ 933,72
2	Gas	€ 33,00	€ 66,00
3	Acqua	-	€ 241,50
4	TARI	-	€ 602,19
5	Telefono	€ 32,32	€ 387,84
		Totale Spese	€ 2.231,25

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	GNA	26	491	4	A/2	186,58	Traversa Prima di Contrada Lagani	1°	31

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

- non è possibile vendere l’unità in più lotti, poiché essa si sviluppa su un unico livello con singolo accesso tramite scala interna al fabbricato.

Per quanto concerne i sub 1 e sub 2, anch’essi oggetto di pignoramento, trattasi di beni comuni non censibili come riportato dall’elaborato planimetrico (**All.3.a**) e dal DOCFA presentato in data 06/12/1995 dal tecnico Arch. Gulli (**All.3.b**), ovvero:

- Sub 1: bene comune non censibile ai sub 3-4-5-6-7 → CORTE
- Sub 2: bene comune non censibile ai sub 3-4-5-6-7 → SCALA

Infatti il sub 2 trattasi della scala di accesso ai vari livelli del fabbricato, quindi un bene comune non censibile che non genera reddito autonomo e sono di proprietà comune di più unità immobiliari.

Mentre il sub 1 è la corte esterna accessibile solo dalla unità del sub 3 per come evinto dal 2° sopralluogo effettuato in data 10 novembre 2025 e da cui risulta essere un appezzamento di terreno senza divisioni o linee di confine. Catastralmente lo stesso terreno risulta essere graffata all'unità sub 3 e di conseguenza diventa una pertinenza di quest'ultima.

Per tali motivi verrà valutato solo il lotto 1 l'unità residenziale.

Per la stima delle unità si rimanda al punto 2.14.

2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota al debitore esecutato:

- Sig. ***** (CF *****) per la proprietà di 1/1.

Il bene non è divisibile per natura.

Per quanto riguarda la stima dei beni, si rimanda al quesito n.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;”

Il fabbricato, ove è sito al 1° piano l’immobile pignorato, è stato realizzato dal Sig. ***** a seguito dell’acquisizione del terreno giusto atto del 27/04/1989 redatto dal Notaio Dott. Andrea Zagami, trascritto il 04.05.1989 al n. 1134 (**All.11.a**).

Risulta che l’Atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L’immobile, come da dichiarazione del Sig. *****, risulta occupato dalla moglie e dal figlio maggiorenne.

Non risultano essere registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione.

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 è occupato dal debitore esecutato e dai suoi famigliari conviventi come da dichiarazione del Sig. ***** durante i sopralluoghi effettuati.

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 06 Ottobre 2025 con prot. n. 0240328 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.g**).

VINCOLI TUTORI ED INIBITORI		ART.
1	Paesaggistico - ambientale	art. 142 comma 1 lett.C DLgs 42/04; D.M. 27.06.1985
2	Sismico	Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (Tutte)
3	Idrogeologico Forestale	R.D.L. 3267/1923
6	Limitazioni Aeroportuali	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna

Come già specificato all’interno del punto 2.6, in risposta al quesito n.6, la sanatoria del vincolo n.1 prevede la presentazione di “Accertamento Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art.167 del D.Lgs. 42/04”.

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

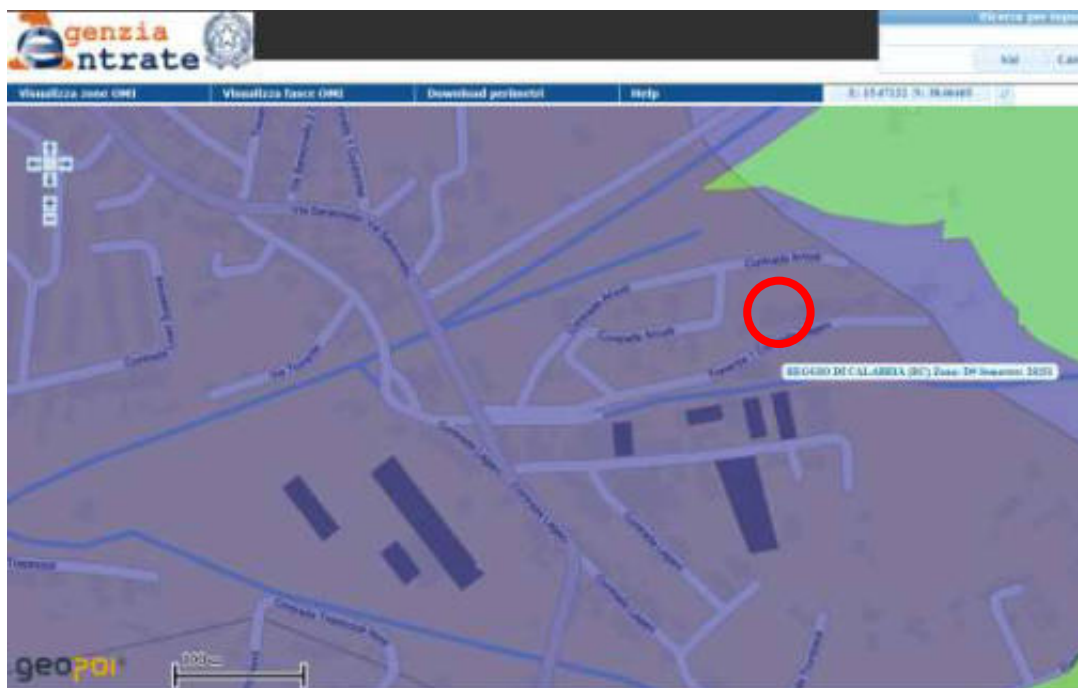
La valutazione degli immobili de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite 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 1 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare è la seguente:

- **“Periferica/QUARTIERI SARACINELLO, VALANIDI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE - Codice di zona: D9 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 dei debitori eseguiti, 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 € 810,00 e un Valore minimo pari ad € 580,00 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 € **695,00** 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	0,715
K_2	1,00
K_3	0,90
K_4	1,00
K_5	1,05
K_6	1,00

K_7	1,00
K_8	1,00

K_1 (Standard di vetustà): anno di costruzione 1983 (ad oggi 42 anni) = 0,715;

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

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

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

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

K_6 (Standard di posizione): Sud = 1,00;

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

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

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

$$V_{i(A/2)} = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8) \cdot V_m = 0,676 \times 695,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{469,82 \text{ €/m}^2}$$

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

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

Superfici principali			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m²]</i>
Superficie utile netta calpestabile	146,72	100%	146,72
Muri perimetrali	17,00	100%	17,00
Muri perimetrali in comunione	2,91	50%	1,45
Parete divisoria interna (non portante)	4,64	100%	4,64

Superfici di ornamento			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV [m²]</i>
Balconi e lastrici solari	33,54	25%	16,77

Totale Superficie Commerciale Vendibile
--

186,58

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:

$$V_a = V_i \times S_c = 469,82 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 186,58 \text{ m}^2 = \text{€ } 87.659,02$$

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	Contrada Trumbacà s.n.c	Buono	115	869,55	100.000,00
Appartamento	Periferica	Contrada Livari Superiore 42P	Ottimo	150	733,33	110.000,00
Appartamento	Periferica	Via Saracinello Al Torrente, 42	Ottimo	100	700,00	70.000,00
Valore unitario medio (Euro/mq)				767,63		

$$V_m = V_{um} \times S_c = 767,63 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 186,58 \text{ m}^2 = \text{€ } 143.224,40$$

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:

$$\frac{€ 87.659,02 + € 143.224,40}{2} = € 115.441,71$$

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

$$€ 115.441,71 * (1 - 0,10) = € 103.897,54$$

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

$$€ 103.897,54 - € 30.000,00 = € 73.897,54$$

Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare i seguenti valori ai tre beni pignorati:

€ 73.897,54 (diconsi euro settantatremilaottocentonovantasette/54).

Descrizione	Entità
Valore	€ 73.897,54
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 74.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila/00)

3. CONCLUSIONI:

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.37 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 04/12/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabio Politi