

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.35/2022 R.G.E.
PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 SRL
NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. Dott. FRANCESCO M. A. BUGGE'

Curatore Dott.ssa MATTEA A. MARINO

Esperto stimatore ing. OLGA SPANÒ

Sommario

PREMESSA E QUESITI.....	2
CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.....	6
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
PROVENIENZA DEL BENE	8
SOPRALLUOGHI	9
ACQUISIZIONE DOCUMENTI	10
DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	10
CONFORMITÀ CATASTALE	16
CONFINI	17
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19
STATO DI POSSESSO.....	19
VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA	20
VINCOLI	24
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	25
ELENCO ALLEGATI.....	27

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.*

L'esperto dovrà inoltre:

- *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, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;*
- *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.*

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

Il creditore procedente ha optato per la presentazione del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta Da San Giuseppe Jato (Pa) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art.567 c.p.c. – l. 03.08.1998 n.302).

La verifica della completezza dei documenti in atti ha dato esito positivo ed è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dall'art. 567 c.p.c. comma 2.

Con atto di pignoramento del 26/04/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 16.05.2022 ai nn. registro particolare N. 8001, registro generale N. 6550 a favore di **SIENA NPL 2018 SRL** nei confronti **[REDACTED]** è stato sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

Diritto di piena proprietà

- *Piena proprietà per 1/1 della [REDACTED] Fabbricati e locali per esercizi sportivi in Comune di Reggio Calabria, Via Figurella SNC censito al NCEU di detto Comune, al foglio 5, particella 800, sub 3. Sez. CNA, cat D/6, piano T-1-2-3.*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il **16.05.2022** ai nn. 8001/6550, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.04.2022, Tribunale di Reggio Di Calabria, rep. n° 808, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005** e contro la signora [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Fabbricati per sportivi (D6) in Reggio Di Calabria Sezione Urbana CNA foglio 5 plla 800 sub. 3

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il **11.11.2005** ai nn. 32159/9525, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.11.2005 ai rogiti del Notaio Federico Maria da Reggio Di Calabria, rep. n° 77645/11867, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Piazza Salimbeni 3 e contro la signora [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 520.000,00 ed un capitale di € 260.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di :

- Fabbricato in costruzione in Reggio Di Calabria Sezione Urbana CNA foglio 5 plla
800 sub.1

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- **In data 09.01.2006 al n. 76 di erogazione parziale**
- **In data 12.04.2006 al n. 1203 di erogazione parziale**
- **In data 24.11.2006 al n. 3404 di erogazione a saldo**

E' stato, inoltre, verificato che nelle more del processo esecutivo, non sono intervenute ulteriori trascrizioni pregiudizievoli sul compendio pignorato (**All.3**).

Si evidenzia, altresì, che al momento della concessione del mutuo fondiario del 10.11.2005, il **fabbricato era in corso di costruzione ed era costituito solo dal piano terra, all'epoca individuato dal subalterno 1.**

In data **09/09/2006**, con pratica n. RC0037251 *Ampliamento – Ultimazione* , **fu soppresso il subalterno 1 e fu costituito il subalterno 3 Pt- 1-2-3.**

In data **28/01/2021**, con Pratica n. RC0006698- diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 29/01/2021, **il sub 3 è stato censito nella attuale consistenza coincidente con quella pignorata.**

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno, su cui oggi ricade l'immobile in oggetto, originariamente identificato in catasto terreni di Reggio Di Calabria alla Sezione CATONA foglio 5 particelle 96 e 185, è pervenuto alla signora [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 06.12.2001, rep. n. 99790, notaio Fausto Poggio di Reggio Di Calabria, trascritto il 20.12.2001 ai nn. 17484/14494, da potere della signora [REDACTED]

SOPRALLUOGHI

In data 28/07/2022, congiuntamente al custode giudiziario Dott.sa Mattea Angela Marino, è avvenuto l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, **sito in Reggio Calabria, Via Figurella snc, distinto in catasto alla Sezione Urbana CNA, foglio 5, particella 800, sub 3.**

In tale sede erano presenti, oltre alla sottoscritta e al Custode Giudiziario, la sig.ra

██████████ (esecutata) assistita dall'avv. Maria Grazia Marra.

Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i rilievi metrici e fotografici.

In data 14/12/2022, alle ore 9,00, giusta convocazione delle parti, la sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di perizia.

Erano presenti il sig. ██████████ coniuge dell'esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi e l'avv. **A. Condello** n.q. di legale regolarmente costituito.

Si è proceduto all'identificazione dei contatori elettrici e degli impianti in genere a servizio dell'immobile.

Il sig. ██████████ ha prodotto documentazione relativa alle utenze di luce e gas (ALL.5).

In data **13 e 14 marzo 2023** si sono svolte due ulteriori visite sui luoghi oggetto di perizia e, in occasione della prima, la scrivente ha chiesto alla ditta se l'immobile fosse munito di attestato di prestazione energetica (APE). La parte si riservava di effettuare adeguate verifiche.

ACQUISIZIONE DOCUMENTI

L'acquisizione presso i pubblici uffici dei documenti necessari per la verifica della regolarità edilizia (All.4) si è rilevata particolarmente complessa e si è svolta in più passaggi.

Infatti, sia presso gli uffici Comunali (settore Urbanistica e SUAP) sia presso l'Ufficio di Vigilanza Tecnica, le pratiche risultavano in un primo momento "fuori posto" dagli archivi, come reso evidente dalla corrispondenza intercorsa ed allegata al n°7.

In data **16/02/2023** si è conclusa l'acquisizione della documentazione presso i pubblici Uffici, sulla cui insufficienza si riferirà nei paragrafi successivi.

Con **riferimento alla documentazione richiesta alla parte e a quella trasmessa dalla stessa parte** (All.9), si relazionerà nel corpo della perizia.

DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Il bene pignorato è un fabbricato facente parte di un maggiore "Impianto Sportivo e per il tempo libero e di strutture ricettive per il turismo" denominato Sport Village Catona, ubicato in Catona di Reggio Calabria in via Figurella snc.



Fig. 1



Fig. 1

Il fabbricato in questione si eleva a tre livelli fuori terra di cui il terzo solo parzialmente, la rimanente superficie è a terrazza (Fig.3).



Fig. 3

La copertura del terzo livello è a terrazzo con abbaino avente copertura in struttura lignea a falda inclinata con manto di tegole (Fig. 4).



Fig.4 - Copertura del terzo livello

La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, le rompagnature e le tramezzature sono in laterizio.

Il fabbricato accoglie il servizio di ristorazione e di intrattenimento, una palestra attrezzata di area cardio-fitness e isotonica, ampi spogliatoi, centro fisioterapico.

I piani sono collegati da scala rivestita in marmo e da un ascensore.

Nella descrizione dei singoli piani, nelle figure 5, 6, 7 e 8 in ciascuna planimetria catastale sono rappresentate in colore rosso le difformità riscontrate rispetto allo stato di fatto.

Il piano terra (Fig. 5) copre una superficie di circa mq 354,00, oltre il vano scala di circa mq 20, ed è destinato ad ospitare:

Il piano primo (Fig.6) copre una superficie di circa mq 354,00 oltre il vano scala di circa mq 20. Due piccoli balconi si estendono per complessivi circa mq 11,00. Il piano è destinato ad accogliere una palestra con annessi spogliatoi.

I pavimenti sono in laminato nella zona palestra, nei rimanenti ambienti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio.

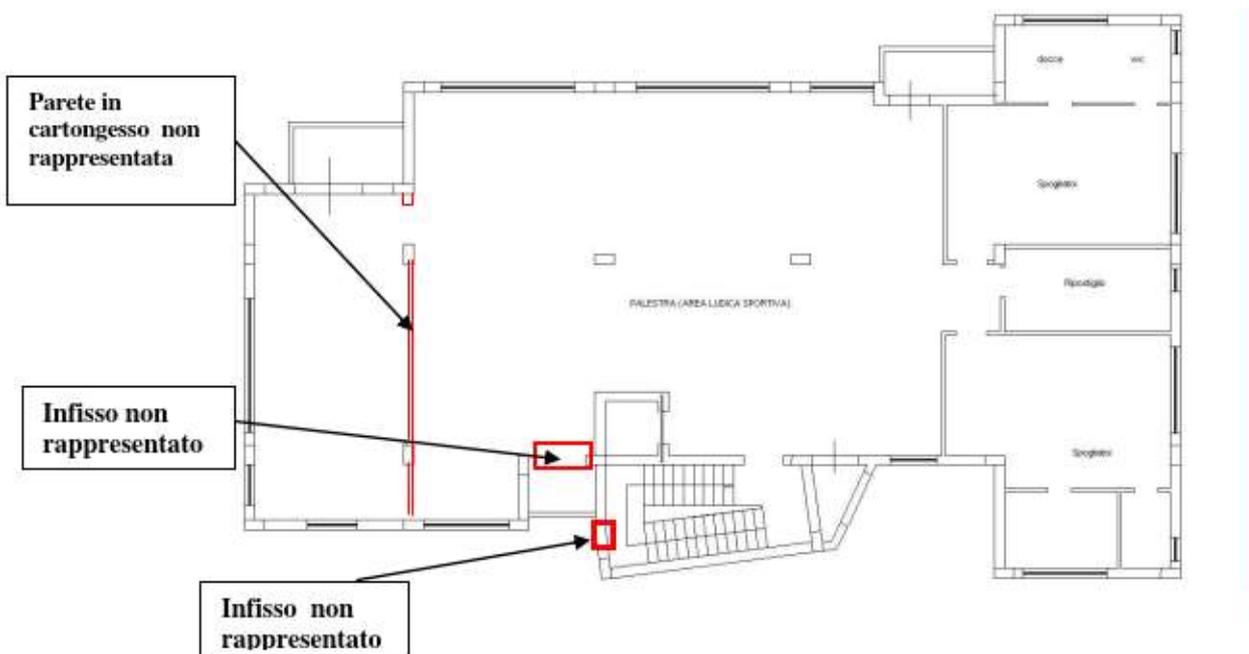


Fig. 6 Planimetria catastale- Piano primo

Il piano secondo (Fig. 7) copre una superficie di circa mq 100, oltre il vano scala di mq 20. Esso è costituito da un ampio vano centrale, prospiciente per tre lati su ampio terrazzo, di cui una porzione (circa mq 55) è coperta con tettoia in legno e chiusa con infissi in alluminio, la restante parte di mq 210 è scoperta.

Il vano, seppur utilizzato per ricevimenti, è assentito come *vano tecnico*.

I pavimenti sono in gres porcellanato e gli infissi sono in alluminio.

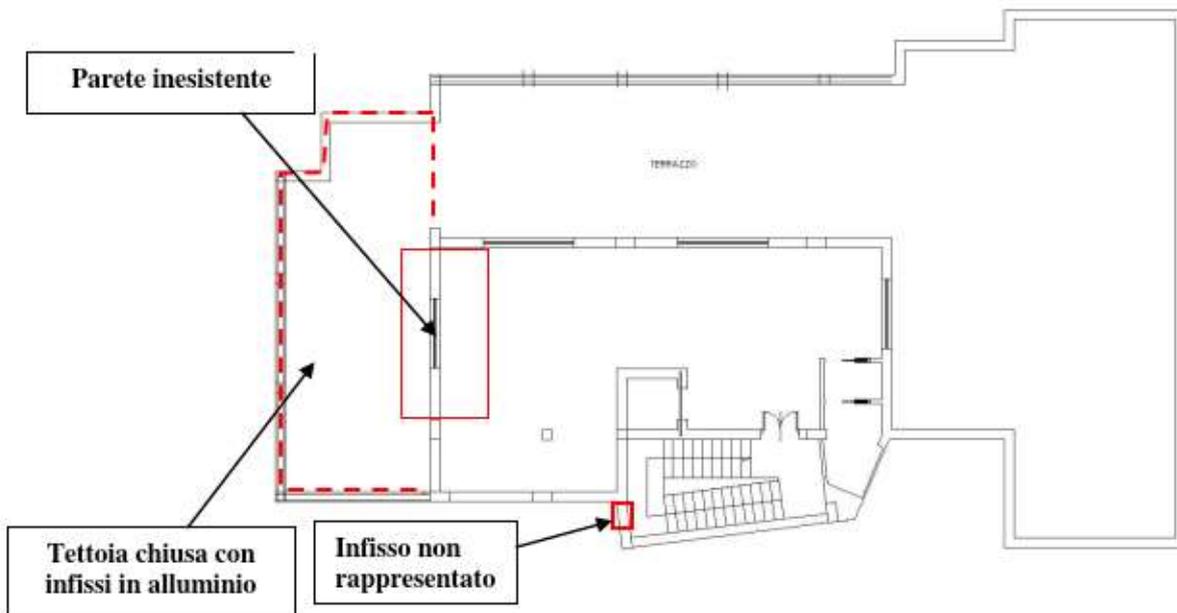


Fig.7 - Planimetria catastale Piano secondo

Il piano terzo (Fig.8) è costituito da un terrazzo di circa 100 mq, raggiungibile solo dalle scale attraverso l'abbaino. In esso sono installati pannelli solari per i quali è stato dichiarato che sono dismessi.

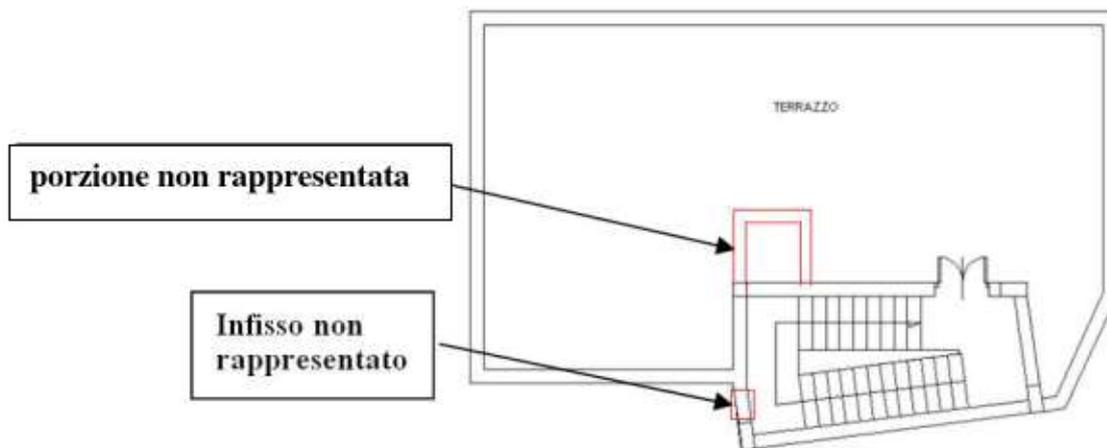


Fig.8 Planimetria catastale- Piano terzo

Relativamente alle utenze, l'immobile è servito da:

- impianto GPL con serbatoio posto nella area esterna ricadente nel subalterno 2 **non oggetto di pignoramento**. Impianto Butan Gas Codice Cliente 120072 intestato a Catona

- ulteriore impianto a bombole GPL destinato alla produzione dell'acqua calda sanitaria ed alla alimentazione delle cucine;

- due distinte forniture elettriche a servizio anche degli impianti sportivi (**ALL. 5**).

In particolare:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Negli ambienti dei locali sono installate pompe di calore caldo-freddo del tipo split.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile è così identificato (visura catastale All.2)

NCEU Comune di Reggio Calabria

Sez.	Fg	P.Illa	Sub	Zona	Cat.	Ubicazione	Rendita
CNA	5	800	3	2	D/6	Via Figurella snc Piano T-1 - 2-3	€ 6.430,00

intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/1.

L'attuale identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali (All. 2) sono sostanzialmente conformi allo stato attuale dei luoghi, a meno di lievi modifiche della distribuzione interna e delle finestrate.

Le difformità, per una più immediata lettura, sono state rappresentate nelle Figure 5, 6, 7 e 8.

CONFINI

Il corpo di fabbrica pignorato **confina per tutti i lati con l'area di corte distinta con il subalterno 2, di proprietà della stessa ditta ma non oggetto di pignoramento.**

Il fabbricato è, pertanto, da considerarsi intercluso nel caso in cui la proprietà dei subalterni 2 e 3 costituenti la particella 800 non sarà più la stessa .

A tal proposito, è necessario evidenziare che:

- **l'accesso al fabbricato pignorato** (facente parte di un maggiore *“Impianto Sportivo e per il tempo libero e di strutture ricettive per il turismo”* denominato *Sport Village Catona*) avviene da Via Figurella, immettendosi, dapprima, su una strada che ricade su particelle intestate a terzi estranei al giudizio, proseguendo poi nel **subalterno 2** (di proprietà dell'esecutata ma **non oggetto di pignoramento**) da dove, attraverso un cancello metallico, ci si immette su un ultimo tratto di strada (anch'esso ricadente su subalterno 2) che conduce al subalterno 3 oggetto di pignoramento (fig. 10);
- **l'area esterna immediatamente adiacente al corpo di fabbrica subalterno 3** insiste sul subalterno 2 (non oggetto di pignoramento).

Per la fruizione del fabbricato, come reso plasticamente evidente dall'elaborato planimetrico (Fig.110), è necessario “servirsi” del sub 2.



Fig. 9 – Stralcio estratto di mappa



Fig. 10- Sovrapposizione mappa catastale con lo stato dei luoghi

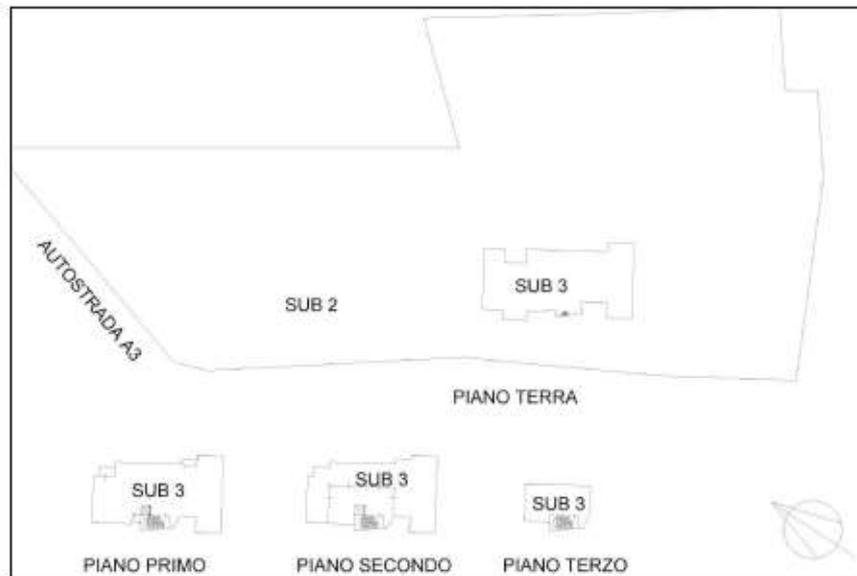


Fig. 11 – Elaborato planimetrico

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il legale della parte, su richiesta della scrivente, ha dichiarato che l'immobile non è munito di attestato di prestazione energetica. La parte non ha fornito i *libretti degli impianti*, obbligatori per l'esercizio degli impianti stessi e per redigere l' APE.¹

STATO DI POSSESSO

Il corpo di fabbrica (sub 3) oggetto di perizia è locato alla **Società Catona Sport**

Village s.r.l.s. P.I. 02975760808 con contratto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All. 8).

¹ il MISE, afferma che l'esistenza del libretto d'impianto, se si possiede un impianto, è obbligatorio a prescindere dall'APE. Chiarisce inoltre che l'unico caso in cui non sarà necessaria la presenza del libretto, è che non sia presente neanche un impianto. Dichiaro poi che nel momento in cui il proprietario dell'impianto emette l'APE senza il libretto, egli stia indirettamente affermando che l'impianto sia stato "esercitato dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs. 192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art.15 dello stesso D.lgs. 192/05".

Durata del contratto dal 09/10/2017 al 09/10/2023 - Canone annuo euro 18.000,00

Le parti contraenti hanno redatto scrittura privata, non registrata, recante data 01/01/2021, con la quale pattuivano una riduzione del canone di locazione pari a € 9.000,00 annui.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile oggetto di pignoramento risultano rilasciate nel tempo più autorizzazioni amministrative. Più precisamente:

- 1) **In data 8/11/2001** è stato rilasciato dal Comune di Reggio Calabria, Settore Urbanistica, **Concessione Edilizia N. 276**, Prat. Ed. N. 575/2000 in ditta [REDACTED], *“per la realizzazione di campi (tennis, pallavolo, pallacanestro e di calcetto) e spogliatoi in località Catona di Reggio Calabria” (ALL. 4/a).*

Per il suddetto progetto risultano depositati presso la **Regione Calabria - Assessorato ai lavori Pubblici - Settore Tecnico di Reggio Calabria:**

- **In data 21/09/2001** Attestazione di avvenuto deposito del progetto (prat. N. 1783, Prot. 2019);
- **In data 03/04/2003** Relazione a strutture ultimate Prot. N. 531, ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086, a firma dai direttori dei lavori;
- **In data 11/04/2003** il **Certificato di Collaudo Statico** Prot. N 579. Oggetto del collaudo sono *“le strutture in c.a. del fabbricato da destinare a spogliatoi e servizi, che si sviluppa su un piano f.t. con copertura a terrazzo, costituito da locali destinati a spogliatoi, a servizi igienici e di ristorazione ed a ufficio” (All. 4/c).*

2) In data 19/05/2005 è stato rilasciato dal Comune di Reggio Calabria il **Permesso di costruire N. 134**, in ditta [REDACTED] Pratica Edilizia. N. 359/98-B, “per la Variante di uno stralcio relativo al progetto integrato di impianti sportivi e per il tempo libero e di strutture ricettive per il turismo in località Catona”. Il progetto della variante prevedeva **una diversa distribuzione planimetrica dei campi di calcetto e di tennis e la sopraelevazione a tre piani dell’edificio spogliatoi ad un piano f.t., per la realizzazione della palestra (ALL. 4/b)**.

Per il suddetto progetto di variante, risultano depositati **gli elaborati di calcolo** presso la **Regione Calabria - Assessorato ai lavori Pubblici - Settore Tecnico di Reggio Calabria - Servizio Edilizia Asismica (ALL. 4/c)**.

- **In data 19/01/2005 Attestazione di avvenuto deposito** Prot. N. 84 Prat. N. 0500066;
- **In data 20/09/2008 Relazione a strutture ultimate** Prot. N. 1345, Pratica N. 1783/01 ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086, a firma dei direttori dei lavori in cui si dichiara che i lavori relativi alle strutture **sono state ultimate in data 15/05/2006**, conformemente agli elaborati di calcolo *“salvo lievi tolleranze discrezionali e di lavorazioni”*.

3) In data 15/09/2006 è stato rilasciato dal SUAP (All. 4/d) **Permesso di costruire n. 37/2006** in variante al Permesso di costruire n. 134 del 19/05/2005, “per sistemazione area frontestante ingresso edificio spogliatoi e modifiche ai prospetti”, in ditta [REDACTED]

4) In data 19/03/2012 è stato rilasciato **Certificato di agibilità N. 76** Prot. 45656, Prat. N. 30/12 alla ditta [REDACTED] (All. 4/e) in qualità di comodatario.

5) In data 20/10/2020 è stata inoltrata da ██████████ C.I.L.A Prot. SUAP N. 12963/20 (All. 4/f) ”Interventi di manutenzione straordinaria relativamente ai lavori per la diversa distribuzione degli spazi interni ai locali del piano terra”, per cui l’amministrazione comunale ha diffidato i richiedenti a non iniziare i lavori.

Dalla documentazione acquisita, **ai fini della verifica della regolarità edilizia, si espone quanto segue.**

Relativamente all’ultimo permesso di costruire n° 37/06 (All.4d), avente ad oggetto *“sistemazione area frontestante ingresso edificio spogliatoi e modifiche ai prospetti”*, **rilasciato dal SUAP** (Struttura unica per le attività produttive di Reggio Calabria), si precisa che:

- presso gli uffici SUAP (All.4/d1) non sono stati reperiti la relazione e gli elaborati grafici relativi alle piante, alle sezioni ed ai prospetti del fabbricato oggetto di perizia;
- elaborati relativi a piante, sezioni e prospetti nonché la relazione tecnica sono stati reperiti presso l’ufficio tecnico-settore urbanistica, ma gli stessi non recano timbri che attestino che sono parte integrante e sostanziale del Permesso di Costruire n° 37/06;
- presso il Suap, in data 16/02/2022, sono stati acquisiti i verbali delle sedute della Conferenza dei Servizi dai quali si rileva che:
 - nella prima seduta, tenutasi il 30/03/2006, la ditta istante richiedeva un rinvio al fine di poter integrare la documentazione presentata in data 07/02/2006 con una nuova proposta progettuale che prevedeva la realizzazione di due nuovi campi da tennis e relativi servizi;

- nella seduta del **15/06/2006** si dava atto che la ditta aveva presentato in data 05/06/2006 al protocollo 1723 integrazione documentale e si esprimeva parere favorevole relativamente ai punti:

- *sistemazione area frontestante;*
- *variazione prospetti;*
- *cabina elettrica.*

In ragione di quanto esposto, si precisa quanto segue:

- I prospetti attuali dell'intero fabbricato sono sostanzialmente variati rispetto al PC 134/05 (assentito) mentre presentano, rispetto agli elaborati grafici (privi di timbri) relativi al PC n. 37/06, lievi difformità, sia per le dimensioni di alcune finestrate sia per la presenza di altre non previste;
 - La *Relazione a strutture ultimate* (All.4/c) depositata presso l'Ufficio Ex Genio Civile **20/09/2008**, è relativa a lavori ultimati il 15/05/2006 inerenti il calcolo strutturale depositato per il PC n. 134/05 in data **19/01/2005**;
 - Per il PC n. 37/06 rilasciato in data **15/09/2006**, in variante a PC 134/2005 non è stata presentata alcuna variante strutturale mentre negli elaborati grafici (privi dei necessari timbri) il vano scala si sviluppa sino al piano copertura ed il piano secondo (assentito come vano tecnico) ha una maggiore estensione.
- **Con riferimento al Certificato di Agibilità n° 76 prat. 30/12**, rilasciato in data 30/12/2012 inerente il fabbricato nell'attuale consistenza, si evidenzia che nella relativa pratica (All.4/e) è stato erroneamente allegato il Collaudo Statico relativo al solo piano terra, realizzato con Concessione Edilizia N. 276 del 08/11/2001.

A tal proposito, si precisa che “ *il collaudo statico*” trasmesso via PEC dal legale dell'esecutata in data 19/03/2023 (ALL. 9) **non reca i timbri di deposito presso l'ufficio di vigilanza tecnica ex Genio Civile**. D'altra parte, il mancato deposito ai sensi dell'art. 7 L. 1084/71, è stato confermato dal predetto ufficio con nota del 08/02/2023 (All.7).

Relativamente alla C.I.L.A., Prat. 12963/20, *“Interventi di manutenzione straordinaria relativamente ai lavori per la diversa distribuzione degli spazi interni ai locali del piano terra”*(All. 4/f), si evidenzia che, nonostante l'amministrazione comunale avesse emesso diffida a non eseguire i lavori per:

- mancata presentazione di tutta la documentazione prevista dalla norma nel caso di CILA;
- mancato versamento diritti di segreteria;
- mancata nomina della ditta esecutrice dei lavori e relativo DURC;
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

la ditta, in data 09/02/2021, ha inoltrato la documentazione relativa alla *fine lavori*.

Conclusivamente, in considerazione delle incertezze che scaturiscono dalla documentazione reperita, incompleta e talvolta anche confusa, di cui si è dettagliatamente relazionato, non è stato possibile oggi accertare se l'immobile sia regolare, quali siano le eventuali difformità, nonchè gli interventi e i relativi costi nel caso in cui si dovesse procedere alla sua sanatoria.

VINCOLI

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato nell'ambito di un “*Progetto integrato di impianti sportivi per il tempo libero di strutture ricettive per il turismo in località Catona*”.

In definitiva, l'edificio in questione ha una destinazione funzionale e chiunque lo acquisti non lo può distogliere dal suo uso a servizio del complesso sportivo.

Inoltre, l'accesso e la stessa fruizione del fabbricato è necessario costituire quindi servitù (cfr. pag 17).

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima sintetico-comparativa

Considerata la particolare destinazione d'uso non è stato possibile recuperare concreti valori comparabili cui fare riferimento.

Pertanto, per l'individuazione del valore di mercato, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai valori OMI.

Detti valori, seppur riferiti a macroaree, costituiscono comunque un valido strumento da cui dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione ai fini dell'appetibilità del mercato immobiliare.

L'OMI (**All. 1/e**), nella Zona D8 - Periferica/zone extraurbane di Catona e Gallico, in cui ricade l'immobile in questione, per gli immobili destinati ad attività del terziario indica valori che variano da €/mq 670 a €/mq 980.

Nella fattispecie, anche in considerazione delle caratteristiche già descritte, si ritiene congruo stimare un valore paria €/mq 850,00.

La **superficie posta a base del calcolo** è la sommatoria della superficie coperta, misurata al lordo dei muri perimetrali e delle superfici accessorie, determinate in funzione dei seguenti coefficienti di ragguaglio:

- Balconi e terrazzi esclusivi e verande coperte/portici comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq eccedenza al 10%, se non comunicanti con i vani principali al 15% fino a 25 mq al 5% eccedenza;
- Corti e cortili al 10% fino a 25 mq eccedenza al 2%.
- Vano tecnico al 15%.

Per i locali si assume la destinazione assentita

In definitiva si ottiene:

Piano	Sup. coperta mq	Sup. verande coperte mq	Sup. aree scoperte mq	Sup. commerciale mq	Valore unitario medio	Valore complessivo
Terra	374	90	20	390,00	€ 850,00	€ 331.500,00
Primo	374		11	377,30	€ 850,00	€ 320.705,00
Secondo (vano tecnico)	120		265	34,00	€ 850,00	€ 28.900,00
Terzo	100			5,35	€ 850,00	€ 4.547,50
				806,65	sommano	€ 685.652,50

La stima del più probabile valore di mercato deve, però, tenere conto:

- che il subalterno 3 è **intercluso** (cfr. pag. 17) in quanto:

- l'accesso non avviene direttamente dalla pubblica via ed è, quindi, necessario costituire servitù;
- per la sua fruizione è necessario costituire servitù sul subalterno 2 non oggetto di pignoramento in quanto sul sub 2 insiste l'area esterna immediatamente adiacente al fabbricato sui quattro lati;

- che le incertezze che scaturiscono dalla documentazione reperita, talvolta anche confusa, non consentono di stabilire se l'immobile sia regolare, quali siano le eventuali difformità, nonché gli interventi e i relativi costi nel caso in cui si dovesse procedere alla sua sanatoria;

- che l'immobile è stato realizzato nell'ambito di un *“Progetto integrato di impianti sportivi per il tempo libero di strutture ricettive per il turismo in località Catona”* e che . ha un uso strettamente funzionale all'intero impianto sportivo **e chiunque lo acquisti non lo può distogliere dal suo uso a servizio del complesso sportivo.**

- che si rende necessario un frazionamento delle forniture dell'impianto elettrico;

- che è necessario confinare le verande a piano terra dalle porzioni ricadenti sul subalterno
2.

Quanto sopra incide in misura sostanziale sull'appetibilità del mercato immobiliare e rappresenta un elemento di concreto deprezzamento per il bene.

Per tali ragioni, qualora si dovesse procedere alla vendita, si ritiene congruo applicare prudenzialmente **un abbattimento del valore sopra stimato del 30%** considerato anche che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene.

**Il più probabile valore di mercato dell'edificio è stimato a corpo e non a misura
in c.t. € 480.000,00.**

LOTTE DI VENDITA

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche dell'immobile si perviene alla determinazione che non sia possibile procedere alla formazione di più lotti.

La presente relazione che si compone di n° 28 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata al Custode Giudiziario, al creditore precedente a e alla debitrice presso il suo legale.

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1) Documentazione fotografica

Allegato 2) Documentazione catastale

Allegato 3) Ispezioni ipotecarie

Allegato 4a) Concessione Edilizia n. 276/2000

Allegato 4b) Permesso di Costruire n. 134/2005

Allegato 4c) Documentazione acquisita presso Vigilanza Tecnica

Allegato 4d) Permesso di costruire in variante n. 37 /2006

Allegato 4d/1) Documentazione acquisita presso SUAP

Allegato 4d/2) Documentazione acquisita presso Uff. Settore Urb.

Allegato 4e) Certificato di Agibilità n. 76 Pratica 30/12

Allegato 4f) C.I.L.A. Pratica n. 1263 /2020

Allegato 5) Utenze

Allegato 6) Verbali

Allegato 7) Corrispondenza con gli enti

Allegato 8) Contratti di locazione

Allegato 9) Comunicazioni e Documentazione fornita dalla parte

ing. Olga Spanò