

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA**  
**ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. RG. 37/2023.**

\* \* \* \* \*

**Creditore procedente:**  
**SIENA NPL 2018 S.r.l.**

**Debitore Esecutato:**

**[REDACTED]**

**Giudice dell'Esecuzione:**  
*Dott. Francesco Maria Antonio Buggè*

**CTU:**  
*Dott. Ing. Domenico Scordo*

**Custode Giudiziario:**  
*Avv. Giada Patanè*

**Pr. Udienza: 16/01/2024**

**PREMESSA**

In data 10/07/2023, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Maria Antonio Buggè, ritenuto dover nominare un esperto per la stima del bene ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., conferiva al sottoscritto, Ing. Domenico Scordo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. A/1593 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria al n. 334, l'incarico di esperto per rispondere ai 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 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 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.*

Il Giudice dell'Esecuzione, sempre con Ordinanza del 10/07/2023, nominava quale Custode Giudiziario l'Avv. Giada Patanè.

Indi, accettato l'incarico e compiuto il giuramento di rito in data 12/07/2023 e presa visione dei fascicoli processuali, si è dato corso all'espletamento del mandato di cui sopra.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., dopo gli opportuni accertamenti preliminari, il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., nonché lo studio della documentazione presente all'interno dei fascicoli processuali, prendeva accordi, a mezzo colloquio telefonico, con il nominato custode giudiziario, Avv. Giada Patanè, per stabilire congiuntamente la data di primo accesso agli immobili pignorati ubicati in località Catona di Reggio Calabria in fregio alla via Consortile al civ. 48.

La predetta data di primo accesso veniva fissata per il giorno 20 luglio 2023 alle ore 09:30 e direttamente comunicata alla parte debitrice dall'Avv. Giada Patanè.

In tale data, alla presenza continua del fratello del debitore esecutato, [REDACTED] il sottoscritto CTU unitamente al custode giudiziario, Avv. Giada Patanè, effettuava sopralluogo sul cespite oggetto della presente procedura esecutiva procedendo ai necessari rilievi (*metrici e fotografici*) dell'u.i. ubicata in località Catona di Reggio Calabria lungo la via Consortile al civico 48 ed identificata in catasto con la p.lla 833 sub 4 (piano terra) del foglio di mappa n. 4 sez. urb. CNA.

Dello svolgimento di detti sopralluoghi veniva redatto, dall'Avv. Giada Patanè, apposito verbale di sopralluogo (*cf. All. 1: verbale di sopralluogo*).

Le operazioni di ricerca, studio ed acquisizione documentale, svolte dallo scrivente CTU hanno interessato i seguenti pubblici uffici:

- Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali per l'acquisizione telematica (*effettuata in data 12-13/07/2023 e 31/08/2023*) della visura storica, della planimetria catastale dell'immobile oggetto del presente pignoramento, dell'elenco dei subalterni assegnati e dell'elaborato planimetrico (*cf. All. 2: documentazione catastale*);
- Comune di Reggio Calabria - Settore Urbanistica, preve specifiche istanze a mezzo pec del 28/07/2023 ed integrazione del 26/08/2023, per prendere visione ed ottenere copia di eventuale concessione edilizia e/o autorizzazione e/o simili, o di eventuali richieste di concessione edilizia in sanatoria o simili, pendenti e/o evase, con relativi elaborati progettuali, di eventuale dichiarazione di agibilità (*cf. All. 3: documentazione tecnico-amministrativa relativa all'istanza di Condono Edilizio prat. n. A/4035 a nome di [REDACTED]*), nonché per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori e inibitori (*cf. All. 4: certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori (prot. n. 0214122.U del 12/09/2023)*), ciò al fine di poter verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative.

Ultimati i sopralluoghi, le operazioni di analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso i pubblici uffici, ritenuto di avere a disposizione tutti gli elementi utili per l'assolvimento dell'incarico, lo scrivente CTU ha proceduto all'elaborazione e restituzione dei dati acquisiti ed alla conseguente stesura della presente relazione.

#### **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

**Quesito 1):** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice 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.*

- Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Preliminarmente indichiamo l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva che risulta ubicato in località Catona del Comune di Reggio Calabria al civ. 48 della via Consortile ed è, in atto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria al:

**1) Sez. Urb. CNA – Foglio 4 – p.lla 833 sub 4** – via Consortile n. 48 – piano T – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani – superficie catastale: Totale: 99 m<sup>2</sup> / Totale escluse aree scoperte: 99 m<sup>2</sup> – rendita Euro 222,08;

In ordine alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., dall'esame della documentazione in atti si è rilevata l'avvenuta produzione della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), dalla quale, con riferimento all'immobile pignorato, emerge, nel periodo compreso tra l'01/01/1990 e l'08/06/2023, la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 5747/768 del 15/04/2003** – IPOTECA VOLONTARIA a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – cod. fisc. 00884060526 – e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – cod. fisc. [REDACTED] – per la quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Reggio di Calabria Sez. Urb. CNA, Foglio 4, P.lla 833 sub 4, nascente da concessione di mutuo fondiario dell'11/04/2003 ai rogiti del Notaio Putortì Francesco da Reggio Calabria rep. n. 240051;
- **TRASCRIZIONE NN. 7777/6445 del 10/04/2014** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/02/2014 Numero di repertorio 327 emesso da Tribunale di Reggio di Calabria a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – cod. fisc. 00884060526 – e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – cod. fisc. [REDACTED] – avente per oggetto piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Reggio di Calabria Sez. Urb. CNA, Foglio 4, P.lla 833 sub 4;
- **ISCRIZIONE NN. 5843/271 del 24/03/2023** – IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'11/04/2003 ai rogiti del Notaio Putortì Francesco da Reggio Calabria rep. n. 240051 (iscritta in data 15/04/2003 ai nn. 5747/768) a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – cod. fisc. 00884060526 – e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – cod. fisc. [REDACTED] – per la quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Reggio di Calabria Sez. Urb. CNA, Foglio 4, P.lla 833 sub 4;

- **TRASCRIZIONE NN. 11687/8188 del 07/06/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/05/2023 Numero di repertorio 946 emesso da Tribunale di Reggio di Calabria a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma – cod. fisc. 14535321005 – e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – cod. fisc. [REDACTED] – avente per oggetto piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Reggio di Calabria Sez. Urb. CNA, Foglio 4, P.lla 833 sub 4.

➤ Acquisizione documentazione per la corretta identificazione del bene

Per la corretta identificazione del bene, è stata acquisita, presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali, la seguente documentazione catastale (cfr. *All. 2*):

- visura storica e planimetria catastale dell’u.i.u. di cui al Foglio CNA/4 - p.lla 833 sub 4;
- elaborato planimetrico degli immobili di cui al Foglio CNA/4 - p.lla 833;
- elenco dei subalterni assegnati degli immobili di cui al Foglio CNA/4 - p.lla 833.

*Quesito 2): descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni; pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.*

➤ Ubicazione e dati catastali:

L’immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di Reggio Calabria** in località **Catona** ed in fregio alla **via Consortile al civ. 48**.

Esso è costituito da:

- 1) Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a quattro piani f.t. e seminterrato ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. CNA – Foglio 4 – **P.lla 833 sub 4** – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale 99 m<sup>2</sup>

(Totale escluse aree scoperte 99 m<sup>2</sup>) – Rendita Euro 222,08 – via Consortile n. 48 –  
Piano T, in testa alla ditta:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – proprietà 1000/1000;

➤ **Descrizione:**

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva di che trattasi è posta al piano terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a quattro elevazioni f.t. e seminterrato ubicato in località Catona in fregio alla via Consortile al civ. 48.

La località Catona, frazione periferica a nord del centro cittadino di Reggio Calabria, è una zona costiera, a discreta attitudine residenziale-commerciale, attraversata sia dalla SS 18, sia dalla linea ferroviaria e sia dall'autostrada A3 SA-RC, principali infrastrutture di collegamento tra la città di Reggio Calabria ed i centri abitati dislocati lungo l'intera fascia tirrenica. Tale condizione fa sì che la località Catona risulti facilmente raggiungibile sia con mezzi di trasporto su strada (*automobili, autobus, ciclomotori, ecc.*) che con mezzi di trasporto su rotaia (*treni*).

Detta località è caratterizzata dalla persistenza di un tessuto edilizio consolidato, a discreta densità abitativa di tipo, per lo più, residenziale, dotato di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria (*rete viaria, aree pedonali, rete idrica, fognaria, elettrica e impiantistica in generale, ecc.*) e secondaria (*spazi destinati all'istruzione, alla ricreazione, spazi verdi, ecc.*) necessarie a soddisfare i bisogni immediati dell'uomo nonché i suoi bisogni immateriali. Inoltre, il centro abitato di Catona è caratterizzato dalla presenza di diverse attività commerciali, istituti bancari, scuole, stabilimenti balneari, ecc., nonché dalla vicinanza agli svincoli autostradali della A3 SA-RC di Campo Calabro (*distanza pari a circa 2,00 km*) e di Catona (*distanza pari a circa 1,5 km*) che consente alla zona di essere facilmente raggiungibile ed accessibile sia da Nord che da Sud.

L'area in cui sorge il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante, è situata immediatamente a monte della SS 18 dalla quale dista circa 250 m; altresì, dista circa 1,1 km m dalla stazione FS di Catona e circa 12,00 km dal centro della città di Reggio Calabria.

Per le sue caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche la zona ove si inserisce l'edificio, di cui le u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva sono parte integrante, risulta avere nel mercato immobiliare della città di Reggio Calabria una sufficiente appetibilità commerciale.

Per una migliore percezione dell'ubicazione degli immobili di interesse rimandiamo alla sotto allegata vista satellitare con individuazione della zona di ubicazione degli immobili pignorati.





Come in precedenza detto, l'unità immobiliare pignorata fa parte di un maggior fabbricato a quattro elevazioni f.t. e seminterrato la cui epoca di realizzazione è da ricondursi alla metà degli anni '70. L'edificio presenta una struttura portante costituita da elementi orizzontali e verticali (travi e pilastri) in cemento armato tra di essi collegati e formanti maglie chiuse; i solai di piano e di copertura sono del tipo misto latero-cementizio; le murature di tamponamento, realizzate con elementi di laterizio, hanno uno spessore di circa cm 30. Al fabbricato si accede direttamente dalla via Consortile percorrendo un'area esterna di pertinenza dello stesso edificio utilizzata dai residenti come zona di sosta per i propri autoveicoli.

La costruzione esternamente si presenta allo stato, pressoché, rustico, privo dello strato finale dell'intonaco di rifinitura e della tinteggiatura.

Il bene immobile pignorato è, quindi, costituito da:

- 1) u.i.u. destinata a civile abitazione collocata al **piano terra** (primo f.t.), identificata catastalmente con la **p.lla 833 sub 4** e composta da:
  - corridoio (*sup. calpestabile pari a circa 10,70 mq*);
  - n. 1 cucina (*sup. calpestabile pari a circa 11,65 mq*);
  - n. 4 camere (*sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 19,10 mq, 9,95 mq, 10,65 mq e 15,30 mq*);
  - n. 1 servizio igienico (*sup. calpestabile pari a circa 8,00 mq*).

L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone lungo il lato est dell'edificio di superficie lorda pari a circa 12,30 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 85,35 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (*cfr. All. 5: planimetria unità immobiliare p.lla 833 sub 4 – piano terra (primo f.t.)*).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimenti in marmo, ad eccezione del vano adibito a servizio igienico laddove la pavimentazione, invece, è in ceramica smaltata, rivestimenti delle pareti dell'angolo cucina (fino ad un'altezza di 1,70 m) e del vano adibito a servizio igienico (fino ad un'altezza di 2,10 m) in ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in legno e dotati di avvolgibili in pvc, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia. Quest'ultimo in atto risulta essere non allacciato alla rete.

Internamente l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 99,55 mq, ed essendo l'immobile dotato di un balcone di superficie pari a circa 12,30 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 103,24 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 103,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balcone) computate nella misura del 30% fino a mq 25 (*cfr. "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*).

La detta u.i.u. (sub 4) confina:

- a sud con fabbricato di altra ditta;
- ad ovest con area libera di pertinenza del fabbricato di separazione dalla via Consortile (*sub 2*);
- a nord con vano scala (*sub 1*);
- ad est con cortile (*sub 11*) ad uso esclusivo del locale deposito al piano sottostrada.

L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (*Ing. Iunior Antonino Baronetto*), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 20/10/2023 (*cod. certif. 8006323000136186*) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (*cfr. All. 6: APE u.i. p.lla 833 sub 4*).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica dell'u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (*cf. All. 7*).

**Quesito 3):** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) appare sostanzialmente conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

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

Dal raffronto tra le planimetrie raffiguranti lo stato di fatto dell'immobile pignorato (*cf. All. 5*) e la planimetria catastale dello stesso reperita presso l'Agenzia del Territorio (*cf. All. 2*) si evince che nell'immobile pignorato, identificato con la **p.lla 833 sub 4** di cat. A/3, si rilevano le seguenti difformità:

- il balcone (lato est) non viene riportato nella planimetria catastale;
- presenza di tre vani lungo il lato est dell'appartamento in luogo dei due rappresentati nella planimetria catastale.

Indi, considerate tali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, lo scrivente CTU ha proceduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa. [*cf. All. 8: ulteriore documentazione catastale (docfa; ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale del 10/10/2023; visura storica aggiornata dell'unità immobiliare)*].

**Quesito 5):** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria - Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, risulta che la p.lla n. 833 del foglio di mappa 4 sez. CNA, ove sorge il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte integrante, ricade nel Piano Regolatore Generale (*strumento urbanistico adottato nell'anno*

1970) in parte in zona omogenea di tipo “D – Terziario direzionale - residenziale” ed in parte in “Zone destinate alla viabilità” (cfr. All. 4) la cui utilizzazione è rispettivamente normata dagli artt. 21 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Tuttavia, nello stesso certificato di destinazione urbanistica viene specificato che “.... Fino all’approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all’adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall’articolo 60. ...”.

Altresì, la predetta particella nel nuovo strumento urbanistico P.S.C. e R.E.U. del Comune di Reggio Calabria, già adottato ma non ancora approvato, ha come destinazione urbanistica “in A.T.U. III.2 – Orientato in prevalenza allo sviluppo della città residenziale a densità bassa”.

Si fa, inoltre, presente che l’area ove sorge il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte integrante è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (art. 136 D. Lgs. 42/04; D.M. 10/02/1976. In parte art. 142 comma 1 lett. C D.Lgs. 42/04);
- sismico (Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n. 47 del 10/02/2004).

**Quesito 6):** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno 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.

Previa specifica istanza di accesso agli atti inoltrata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, lo scrivente CTU ha potuto verificare la conformità o meno degli immobili pignorati ad eventuali autorizzazioni e/o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

Dall'esame degli atti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria emerge che per il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte integrante, sussiste istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, la quale, però, risulta essere, a tutt'oggi, pendente.

Nello specifico risulta giacente negli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria la domanda di condono edilizio avanzata da [REDACTED] ed identificata col N. A/4035 (cfr. All. 3).

Dai calcoli effettuati con l'ausilio di personale tecnico comunale risulterebbe, con riferimento alla singola unità immobiliare, che per la detta pratica di condono edilizio l'importo delle oblazioni corrisposte grossomodo corrisponde a quello dovuto. Mentre, sempre con riferimento alla singola u.i., rimane da corrispondere l'importo degli oneri concessori che risulta essere pari a circa € **450,00**.

A detto importo dovranno essere aggiunti i costi di definizione della pratica di condono edilizio che si concretizzano in € **100,00** per diritti di istruttoria definizione pratica, € **100,00** per diritti di segreteria per rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

Inoltre, considerato che la detta istanza di condono edilizio, a tutt'oggi pendente, risulta essere priva di parte della documentazione obbligatoria (*nulla-osta paesaggistico-ambientale*) e di quella non obbligatoria (*titolo di proprietà, rappresentazione grafica delle opere oggetto di sanatoria comprensiva dell'inquadramento territoriale delle stesse*), vi è da aggiungere che sarà necessario, con l'ausilio di Tecnico abilitato, predisporre quanto necessario per l'acquisizione del nulla-osta paesaggistico-ambientale ed i cui costi ammontano a circa € **2.500,00** (*stima*) per indennità risarcitorie per danno ambientale ed a circa € **2.000,00** (*stima a corpo*) per il compenso da corrispondere al Tecnico abilitato per la redazione e la presentazione della pratica edilizia.

Pertanto, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria ammontano a circa € **5.150,00**.

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

Da quanto potuto appurare, i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Il bene pignorato, identificato catastalmente alla Sez. Urb. CNA – Foglio 4 – p.lla 833 sub 4, risulta essere di proprietà del debitore esecutato, [REDACTED] in quanto pervenuto per atto di compravendita dell'11/07/2002 in Notar Carillio Osvaldo di Villa San Giovanni (RC) rep. n. 35705, trascritto il 30/07/2002 ai nn. 11377/9049, giusta certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in atti.

**Quesito 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.*

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, nell'edificio, di cui il bene pignorato è parte integrante, non risulta essere costituito un condominio.

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

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua destinazione d'uso, lo scrivente è del parere che il bene pignorato sia vendibile in un unico lotto, come di seguito costituito:

**LOTTO 1:**

**Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al Piano Terra (*primo f.t.*) di un maggior fabbricato a quattro piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. CNA – Foglio 4 – **P.lla 833 sub 4** – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale: Totale 103 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte 99 m<sup>2</sup>) – Rendita Euro 266,49 – via Consortile n. 48 – Piano T.

Superficie commerciale **pari a 103,00 mq.**

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pignorato per l'intero.

**Quesito 11):** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'immobile contraddistinto in catasto dalla p.lla 833 sub 4 risulta essere libero.

Il titolo legittimante il possesso da parte del debitore esecutato è costituito dall'atto di compravendita dell'11/07/2002 in Notar Carillio Osvaldo di Villa San Giovanni (RC) rep. n. 35705, trascritto il 30/07/2002 ai nn. 11377/9049, giusta certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in atti

Per il bene pignorato non risultano esservi in corso contratti di locazione.

**Quesito 12):** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

**Quesito 13):** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che 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.

Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Difatti, per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (*cf. All. 4*), l'area su cui sorge l'edificio di cui l'u.i.u. oggetto di pignoramento è parte integrante risulta assoggettata solo dai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (*art. 136 D. Lgs. 42/04; D.M. 10/02/1976. In parte art. 142 comma 1 lett. C D.Lgs. 42/04*);
- sismico (*Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n. 47 del 10/02/2004*).

Inoltre, allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

***Quesito 14***: *determini il valore 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.*

Nell'attribuzione del valore di mercato all'immobile in oggetto ci serviremo del procedimento di stima sintetico, che prevede il confronto tra i beni oggetto di stima con altri similari e vicini tenendo presente eventuali aggiunte e detrazioni in base ai comodi ed agli scomodi che il bene in oggetto presenta rispetto a quelli presi in considerazione.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto a compiere tutte le opportune indagini, al fine di documentarsi sui prezzi medi di mercato, correntemente praticati in zona, per beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche equivalenti e quindi applicabili - secondo il criterio della ordinarietà e i comuni criteri dell'estimo - all'immobile in esame.

Inoltre, per rendere obiettivo e controllabile il valore trovato, non mancheremo di prendere in considerazione e di confrontarlo con i valori di mercato pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché prenderemo anche in considerazione i prezzi delle agenzie immobiliari della città di Reggio Calabria.

A tal proposito, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona catastale di riferimento (D8) ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, riporta le seguenti quotazioni



di valori unitari medi di mercato per la tipologia edilizia “Abitazioni di tipo economico” (cfr. *All. 9: valori O.M.I. 2° sem. 2022*):

stato conservativo “normale”, da 420,00 a 620,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio pari ad €/mq 520,00;

mentre, i prezzi rilevati dalle agenzie immobiliari sono i seguenti:

N. 1 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **via Nazionale 104 - Catona** – Destinazione d’uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **140,00** – Prezzo di vendita: **€ 89.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 635,00** – Breve descr. dell’immobile: **appartamento al terzo piano all’interno di un piccolo stabile, composto da ingresso, cucina, ampio soggiorno, due camere, bagno e terrazzo a livello – buone condizioni interne** – Fonte: **Tecnocasa**;

N. 2 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **via dei Garibaldini 140 - Catona** – Destinazione d’uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **140,00** – Prezzo di vendita: **€ 78.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 557,00** – Breve descr. dell’immobile: **appartamento al primo piano all’interno di un complesso residenziale, composto da ingresso, disimpegno, cucina, quattro camere, doppi servizi, due balconi e cantina** – Fonte: **Tecnocasa**;

N. 3 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **Catona centro**– Destinazione d’uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **120,00** – Prezzo di vendita: **€ 79.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 658,00** – Breve descr. dell’immobile: **appartamento posto al primo piano di un edificio a due piani, composto da cucina, quattro camere, doppi servizi, ripostiglio, balconi e verandina interna – da ristrutturare** – Fonte: **Ufo-Re Agency**;

con un valore unitario medio, quindi, pari ad €/mq 617,00.

Pertanto, il valore unitario medio tra quelli sopra ritrovati (*Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari*) è pari ad €/mq 568,50.

Al valore medio così ottenuto verranno eseguite le opportune aggiunte o detrazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che il bene oggetto di stima presenta nei confronti dei beni presi come termine di paragone.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 450,00 €/mq.

Indi, tenuto conto che il valore di mercato unitario è pari a circa 450,00 €/mq, così come ricercato e quantificato in precedenza, il Valore di mercato [V<sub>m</sub>] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 103,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 103,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 46.350,00.}$$

Al valore come sopra determinato, però, verranno decurtati i vari costi, pari a circa € 5.150,00, necessari alla definizione della pratica di condono edilizio, per come meglio specificato nella risposta al quesito giudiziale n. 6).

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile in questione sarà pari a:

$V_{\text{LOTTO 1}} = € 46.350,00 - € 5.150,00 = \underline{\underline{€ 41.200,00}},$

diconsi *Euro Quarantunomiladuecento/00*.

\* \* \* \* \*

Tanto dovevamo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, porge deferenti ossequi.

Reggio Calabria 27 ottobre 2023

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
Dott. Ing. Domenico Scordo

**Allegati:**

- All. 1 – verbale di sopralluogo;
- All. 2 – documentazione catastale (*visura storica, planimetria catastale u.i., elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico*);
- All. 3 – documentazione tecnico-amministrativa relativa all'istanza di Condono Edilizio (*prat. n. A/4035*);
- All. 4 – certificato di destinazione urbanistica e vincoli;
- All. 5 – planimetria u.i. p.lla 833 sub 4;
- All. 6 – APE u.i. p.lla 833 sub 4;
- All. 7 – doc. fotogr. u.i. p.lla 833 sub 4;
- All. 8 – ulteriore documentazione catastale (*docfa con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale del 10/10/2023; visura storica aggiornata dell'u.i.*);
- All. 9 – valori O.M.I. II° sem. 2022;
- Perizia di stima in versione privacy;
- Foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziati per la predisposizione dell'istanza di vendita (*formato .rtf*).