

# TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\* \* \* \* \*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 49/2021 R.G.Es.

promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Ambra Alvano*

*C.T.U.: dott. arch. Carmelo Barreca*

*(iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1244)*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



**Premessa**

Con provvedimento del 08 settembre 2021, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Reggio Calabria, dott.ssa Ambra Alvano, nominava il sottoscritto dott. arch. Carmelo Barreca, con studio in Reggio Calabria alla via Vecchia Cimitero n. 17, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al nr. 1244, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 49/2021 R.G. Es. promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**QUESITI**

"...

**1) verifichi, 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. In particolare l'esperto deve precisare:**

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

**oppure:**

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

**Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- **se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



*-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*Predisponga l'esperto, 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*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



*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 nel 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) *accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

*A questo riguardo l'esperto:*

*deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*
- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
- 8) *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, riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento, indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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;*
- 9) *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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 12) Indichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato;**

...".

Definiti i quesiti così come sopra descritti, il G.E. disponeva che: "... l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;**

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



- 2) *depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 c.d. "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 soggetti 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;*
- 3) *invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 4) *intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico solo nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni;*
- 5) *alleghi 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 comprese);*
- 6) *alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici 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; ...".*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



### Cespiti oggetto di pignoramento

Il creditore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha sottoposto a pignoramento il diritto di piena proprietà per l'intero sul bene immobile così individuato:

- **Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, sez. Urbana RC; foglio n. 103, particella 416, subalterno 61, Zona Censuaria 1 Categoria C/3 di classe 1, di mq 306, rendita catastale € 2.496,97, Viale Calabria, 78, Piano S1.**

### Svolgimento delle operazioni peritali

Per assolvere al mandato giudiziale, lo scrivente ha preliminarmente provveduto a:

- consultare ed esaminare la documentazione in atti;
- identificare il bene immobile oggetto di valutazione;
- verificarne la consistenza plano - volumetrica;
- acquisire la documentazione tecnico – amministrativa in atti presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria;
- acquisire la documentazione catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- acquisire gli atti notarili, relativi al cespite in argomento, trascritti nei venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Individuata l'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U., il sottoscritto, alla presenza del custode giudiziario nominato avv. XXXXXXXXXXXX ha effettuato apposito sopralluogo presso la suddetta unità immobiliare oggetto di valutazione, accertandone l'esatta ubicazione, il contesto urbanistico, la consistenza plano-volumetrica, le caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura, comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi immobili ubicati in zone limitrofe.

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it





In detto sopralluogo ha, altresì, effettuato accurati rilievi metrici e fotografici che, successivamente, sono stati raffrontati con i dati documentali acquisiti per verificare l'esatta individuazione degli immobili oggetto di stima.

Contemporaneamente, sono state svolte approfondite indagini tecnico – economiche allo scopo di reperire tutti gli elementi utili per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio in trattazione.

I risultati di detti accertamenti e indagini, le considerazioni tecnico – economiche, nonché le conclusioni cui si è giunti, vengono di seguito riportate.

### Sopralluogo

Il giorno ventuno settembre dell'anno 2021, alle ore 09,30 presso il complesso edilizio che ospita gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare che ci occupa, iscritta al R.G.ES. n. 49/2021, sito in Reggio Calabria, Viale Calabria, oltre allo scrivente C.T.U., erano presenti i sigg.:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Accomandante della Società esecutata);
- XXXXXXXXXXXXXXXX (socio accomandatario della Società esecutata)
- avv. XXXXXXXXXXXXXXXX (Custode Giudiziario).

Alla continua presenza degli intervenuti, sulla scorta della documentazione in possesso, si procedeva alla ricognizione esterna del fabbricato e all'ispezione dell'unità immobiliare oggetto del procedimento. Si effettuava, altresì, apposito rilievo fotografico e metrico, prendendo appunti su separati fogli.

Il sottoscritto CTU, nell'occasione, accertava che l'unità immobiliare sita al piano seminterrato dello stabile risultava allo stato finito ed utilizzata. La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX dichiarava che l'unità immobiliare in argomento, sita al piano S1, è occupata dalla stessa ditta (allegato n. 1).

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



**Risposte ai quesiti**

QUESITO N. 1

1)verifichi, 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. In particolare l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



*-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*Predisponga l'esperto, 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;*

Dalla documentazione presente in atti, il sottoscritto CTU ha potuto riscontrare che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio dott.ssa XXXXXXXXXXXXX Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Detta certificazione risale ad un atto derivativo trascritto in data 16/01/2001 n. 635/521 mentre il pignoramento è stato trascritto in data 07/06/2021, pertanto, detta certificazione risale alla data antecedente di almeno venti anni prima dal giorno della trascrizione del pignoramento.

Si precisa, altresì, che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, né l'estratto catastale storico. Essi sono stati comunque prodotti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione (allegati da n. 4 a n.9).

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Inoltre, nella suddetta certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali e quelli storici, questi ultimi estesi solo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Si precisa, a tal uopo, che da una approfondita indagine nella banca dati catastale effettuata dal sottoscritto, è risultato che l'odierna u.i.u. oggetto di pignoramento censita al N.C.E.U. al sub. n. 61 deriva:

- dall'originario ex sub. n. 3 intestato fino al 10/02/1988 alla Edilbruzia S.r.l.;
- dall'ex sub. n. 35 (originato a seguito del frazionamento del sub. n. 3 del 30/03/1987 in atti dal 23/09/1989 e dalla successiva variazione della destinazione da deposito a laboratorio del 11/12/1997);
- dagli ex subb. n. 59 e n. 60 (originati a seguito di frazionamento per cessione diritti – ristrutturazione dell'08/02/2000 e dalla successiva fusione in atti dal 07/12/2000).

Il sottoscritto, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, redatto sulla base dei documenti in atti e di seguito riproposto:

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 16/01/2001 – Registro Generale n 635 – Registro Particolare n. 521

**Pubblico ufficiale:** XXXXXXXXXXXXXXXX

**Atto:** Atto pubblico

**Specie:**

**Descrizione:** Atto di compravendita del 22/12/2000 Rep. n. 73228 – Raccolta n. 7192

**IMMOBILI:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n.1**

**Comune:** Reggio Calabria (RC)

**Catasto:** Fabbricati

**Sezione Urbana RC    Foglio 103    Particella n. 416    Subalterno n.61**

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



**Natura:** C/3

**Consistenza:** 306 mq

**Indirizzo:** Reggio Calabria (RC) – Viale Calabria 78

**SOGGETTI**

**A favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a RC il XXXXXXXX

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- 2) **TRASCRIZIONE** del 19/06/2006 – Registro Generale n 12655 – Registro Particolare n. 8722

**Pubblico ufficiale:** Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Notaio in Brancaleone

**Atto:** Atto pubblico

**Specie:**

**Descrizione:** Atto di conferimento in Società del 26/05/2006 Rep. n. 4825 – Raccolta n. 1546

**IMMOBILI:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n.1**

**Comune:** Reggio Calabria (RC)

**Catasto:** Fabbricati

**Sezione Urbana RC Foglio 103 Particella n. 416 Subalterno n.61**

**Natura:** C/3

**Consistenza:** 306 mq

**Indirizzo:** Reggio Calabria (RC) – Viale Calabria 78

**SOGGETTI**

**A favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in REGGIO DI CALABRIA

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a RC il XXXXXXXXXXXX

- 3) **ISCRIZIONE** del 22/07/2010 – Registro Generale n 15082 – Registro Particolare n. 3213

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelobarreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



**Pubblico ufficiale:** Notaio XXXXXXXXXXXXXXX Notaio in Brancaleone

**Atto:** Atto pubblico

**Specie:**

**Descrizione:** Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 21/07/2010 Rep. n. 6824 – Raccolta n. 2711

**Capitale:** € 200.000,00; **Totale:** € 300.000,00; **Durata:** 10 anni

**IMMOBILI:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n.1**

**Comune:** Reggio Calabria (RC)

**Catasto:** Fabbricati

**Sezione Urbana RC Foglio 103 Particella n. 416 Subalterno n.61**

**Natura:** C/3

**Consistenza:** 306 mq

**Indirizzo:** Reggio Calabria (RC) – Viale Calabria 78

**SOGGETTI**

**A favore:** Banca Popolare del Mezzogiorno – Società per azioni

sede Crotone – Via Napoli 60 - c.f.:02988480790

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Reggio Calabria c.f.: XXXXXXXX

4) **ISCRIZIONE** del 19/01/2015 – Registro Generale n 805 – Registro Particolare n. 37

**Pubblico ufficiale:** Equitalia Sud S.p.a. Sede Roma

**Atto:** Ipoteca Legale

**Specie:**

**Descrizione:** Ipoteca Legale nascente da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 13/01/2015 Rep. n. 1271 – Raccolta n. 9415

**Capitale:** € 37.718,79; **Totale:** € 75.437,58;

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelobarreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



**IMMOBILI:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n.1**

**Comune:** Reggio Calabria (RC)

**Catasto:** Fabbricati

**Sezione Urbana RC Foglio 103 Particella n. 416 Subalterno n.61**

**Natura:** C/3

**Consistenza:** 306 mq

**Indirizzo:** Reggio Calabria (RC) – Viale Calabria 78

**SOGGETTI**

**A favore:** Equitalia Sud S.p.a.

sede Roma – c.f.: I1210661002

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Reggio Calabria c.f.: XXXX

5) **ISCRIZIONE** del 06/02/2017 – Registro Generale n 1932 – Registro Particolare n. 193

**Pubblico ufficiale:** Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. sede Roma

**Atto:** Ipoteca della Riscossione

**Specie:**

**Descrizione:** Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo del 02/02/2017 Rep. n. 2456 – Raccolta n. 9417

**Capitale:** € 63.132,93 ; **Totale:** € 126.265,86;

**IMMOBILI:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n.1**

**Comune:** Reggio Calabria (RC)

**Catasto:** Fabbricati

**Sezione Urbana RC Foglio 103 Particella n. 416 Subalterno n.61**

**Natura:** C/3

**Consistenza:** 306 mq

**Indirizzo:** Reggio Calabria (RC) – Viale Calabria 78

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



**SOGGETTI**

**A favore:** Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.

sede Roma – c.f.: I3756881002

Domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Tripepi,92 – Reggio Calabria

**Contro:** XXXXXXXXXXXXX con sede a Reggio Calabria c.f.:XXXXXXXXXX

6) **TRASCRIZIONE** del 07/06/2021 – Registro Generale n 9224 – Registro Particolare n. 7752

**Pubblico ufficiale:** Uff. Giud. Corte D'Appello di Reggio Calabria, sede Reggio Calabria

**Atto:** Verbale di Pignoramento Immobili

**Specie:**

**Descrizione:** Verbale di Pignoramento immobili del 03/05/2021 Rep. n.742 – Raccolta n. 9417

**IMMOBILI:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n.1**

**Comune:** Reggio Calabria (RC)

**Catasto:** Fabbricati

**Sezione Urbana RC Foglio 103 Particella n. 416 Subalterno n.61**

**Natura:** C/3

**Consistenza:** 306 mq

**Indirizzo:** Reggio Calabria (RC) – Viale Calabria 78

**SOGGETTI**

**A favore:** XXXXXXXXXXXXXXX

sede Conegliano (TV) – c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Reggio Calabria c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, così come disposto dall'III.mo sig. Giudice, ha acquisito:

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelobarreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it





- la mappa censuaria del cespite oggetto di pignoramento (allegato n. 4) presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria ;
- il certificato di esistenza vincoli con attestazione della destinazione urbanistica del cespite oggetto di valutazione (allegato n. 12) presso l’Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria.

Inoltre il sottoscritto CTU ha acquisito, la mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione del bene, poiché non depositata dal creditore precedente, nonché la visura catastale attuale e storica dell’immobile pignorato sub. n. 61 e dei due immobili originari (ex subb. nn. 59 - 60) per i quali è stata operata la fusione dando origine alla neoformata unità immobiliare che ci occupa, censita allo stato attuale al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 103 – Sez. RC – particella n. 416, subalterno n. 61.

Si allega, altresì, il certificato di destinazione urbanistica e di esistenza vincoli del cespite oggetto di valutazione rilasciato dall’Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria (allegato n. 12).

**QUESITO N. 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.*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Al fine di ben adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, come già sopra esposto, ha effettuato apposito sopralluogo presso l'unità immobiliare in argomento, alla presenza anche del custode giudiziario avv. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato una ricognizione generale dei luoghi al fine di acquisire elementi utili alla descrizione del cespite oggetto di valutazione di seguito riassunti.

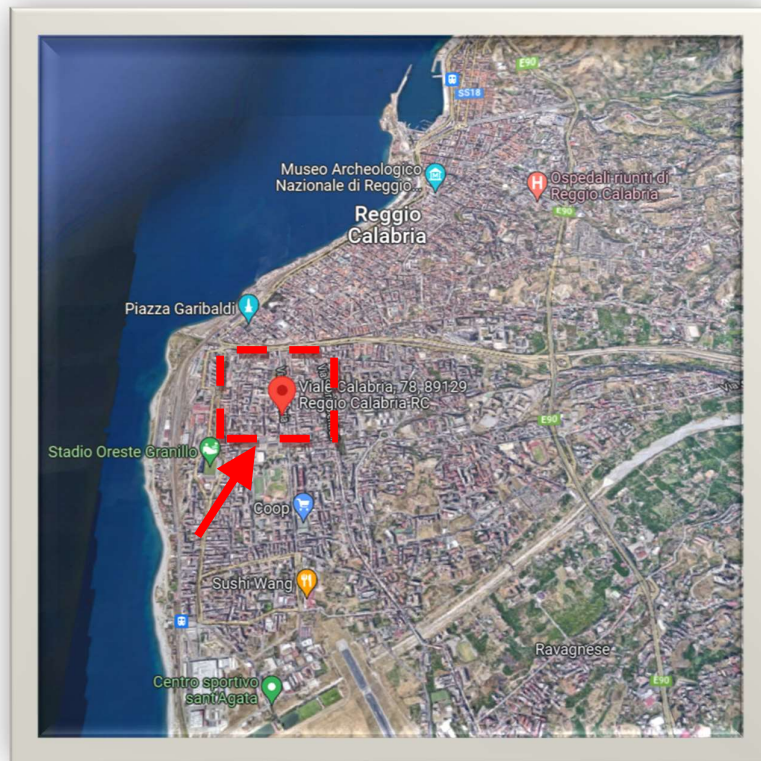


Foto n. 1: Aerofoto della zona in argomento.

L'unità immobiliare in argomento ricade nel Comune di Reggio Calabria in fregio al Viale Calabria (allegati nn. 2 – 3), in prossimità della "bretelle stradali" limitrofe al torrente "Calopinace", che collegano la Superstrada Jonica 106 in direzione mare - monti e viceversa con il centro cittadino (foto n. 2). Essa costituisce parte di un imponente complesso immobiliare

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



denominato “Edilbruzia” (foto n. 4) situato nelle immediate vicinanze del centro sportivo “Botteghelle”, non lontano dell’aeroporto “Tito Minniti”, il quale dista circa un chilometro, e della locale Stazione ferroviaria “Centrale” distante circa 500 metri (foto n. 3).

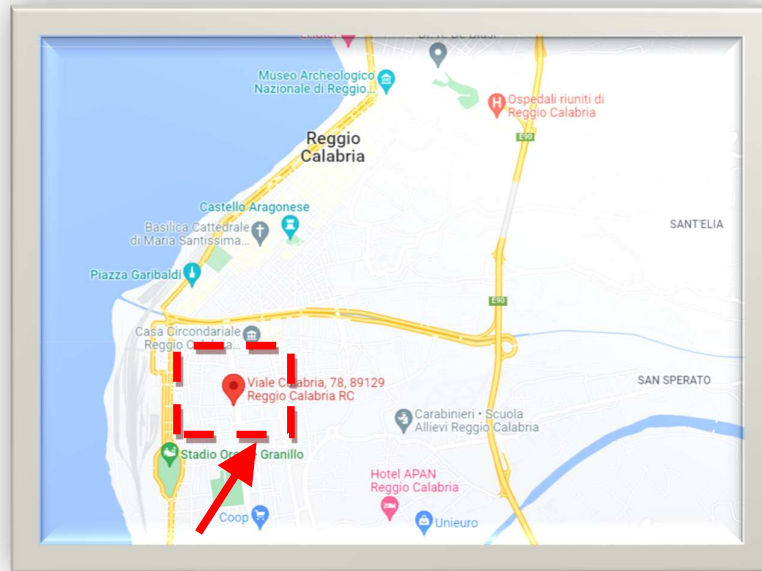


Foto n. 2: Stradario.

Trattasi di zona semicentrale distante circa ottocento metri dal centro storico della città, facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati, o anche a piedi, percorrendo il limitrofo Viale Calabria, le “bretelle” stradali di collegamento al vicino svincolo autostradale del Calopinace e successivamente il Corso Garibaldi. Detto itinerario consente anche il rapido raggiungimento della vicina stazione ferroviaria “Centrale” situata in prossimità della centralissima Piazza “Garibaldi”.

La vicinanza con il suddetto svincolo autostradale, distante circa settecento metri consente, altresì, il collegamento veloce, in direzione Nord, con il porto cittadino distante circa due chilometri, e con l’aerostazione “Tito Minniti”, in direzione SUD, distante circa un chilometro, quest’ultima agevolmente raggiungibile anche percorrendo il più trafficato Viale Calabria nella stessa direzione e successivamente la via Ravagnese Inferiore.

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



La zona in argomento è completamente urbanizzata sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria che secondaria ed è caratterizzata dalla presenza limitrofa di tutti i servizi, farmacie, chiese, uffici postali, scuole di ogni ordine e grado, di centri commerciali (Le Ninfee, Brico Center, centro “Fai da te”, ecc.) di un centro ludico, numerosi negozi al dettaglio (botteghe, macelleria, pizzeria, ecc.), dello stadio “Oreste Granillo”, del centro sportivo “Botteghelle” con limitrofa Stazione Autobus. La dotazione dei parcheggi pubblici è buona ed assicurata dal largo “Botteghelle” a brevissima distanza.



Foto n. 3: Aerofoto del complesso edilizio Edilbruzia.

Il complesso edilizio Edilbruzia, di cui l’unità immobiliare che ci occupa è parte integrante, è costituito da n.9 corpi scala a sei elevazioni fuori terra + piano seminterrato ed è sito in fregio al Viale Calabria al numero civico n. 78. Esso è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 103 – Sezione catastale di Reggio Calabria – particella n. 416 (allegato n. 4).

#### DATI CATASTALI DELLE U.I.U. OGGETTO DI VALUTAZIONE E CONFINI

L' u.i.u. oggetto di pignoramento è sita al piano Seminterrato (piano S1) del complesso edilizio sopramenzionato con accesso dal Viale Calabria tramite una rampa carrabile e pedonale (foto n. 5) ed è censita al subalterno n. 61 della particella n. 416, come desumibile dalla documentazione catastale aggiornata allegata alla presente (allegati da n. 4 a n.9). Essa confina con il Viale Calabria, con proprietà XXXXXXXXXX, con sottopasso carraio di proprietà Edilbruzia.

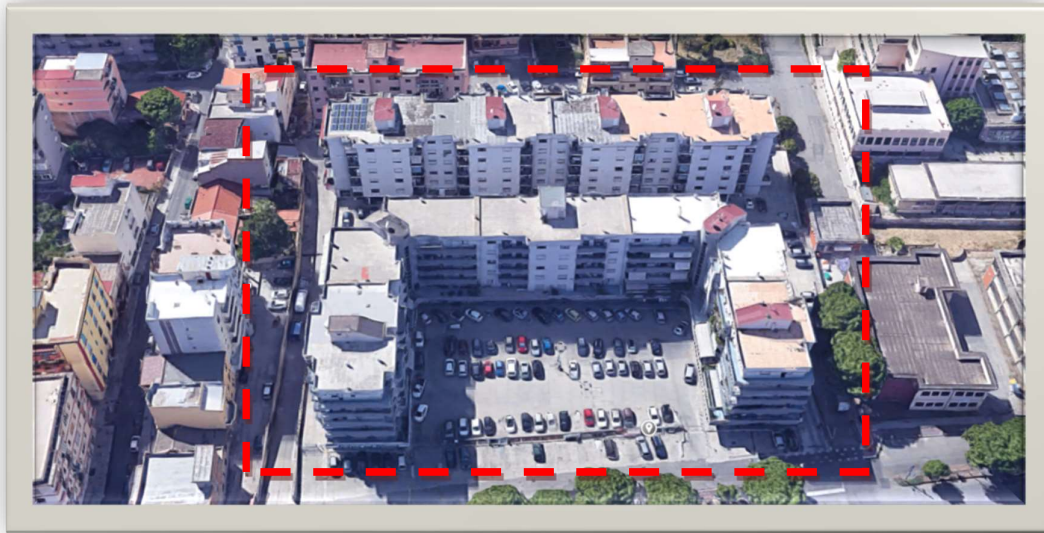


Foto n. 4: Aerofoto del complesso edilizio Edilbruzia.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso edilizio in argomento denominato "Edilbruzia" (foto n. 4) è stato edificato con Licenza Edilizia n. 85 del 15/10/1982 con struttura portante in cemento armato con copertura del tipo a terrazzo ed è costituito da solai in latero – cemento e rompagnature in laterizio. I prospetti esterni sono stati rifiniti con intonaco liscio tinteggiato con pittura impermeabile di colore tenue che ben si integra con gli edifici circostanti. I cancelli carrai e pedonali che consentono l'accesso alla corte circostante esclusiva, destinata a verde attrezzato ed a

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



parcheggio condominiale, sono stati realizzati con profilati metallici tinteggiati con vernice impermeabile di colore grigio. La pavimentazione della corte è stata realizzata con battuto di cemento.

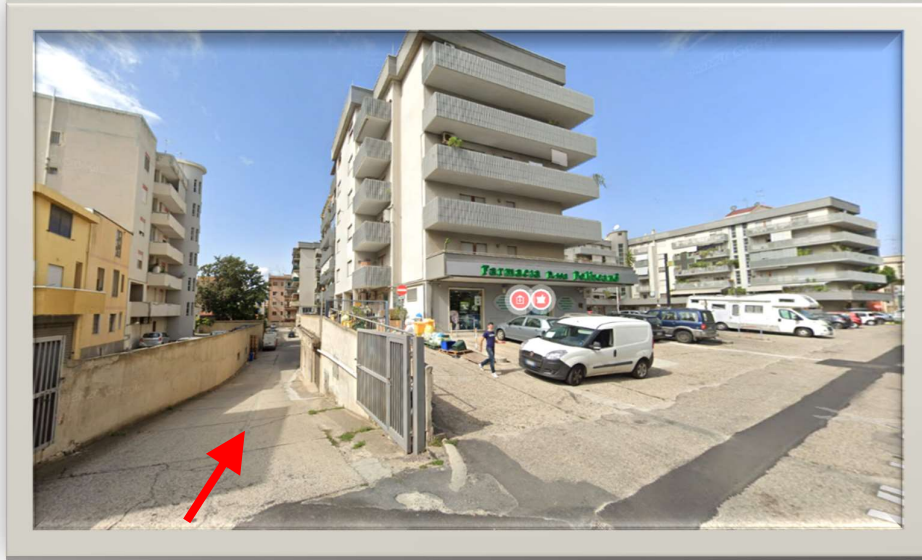


Foto n. 5: Complesso Edilizio “Edilbruzia”. Dettaglio della rampa sita in fregio al Viale Calabria che consente l’accesso carrabile e pedonale al cespite oggetto di pignoramento sito al piano seminterrato

#### CARATTERISTICHE INTERNE DELL’ U.I.U. OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L’u.i.u. oggetto di pignoramento immobiliare è censita al N.C.E.U. al sub. n. 61 ed è sita al piano seminterrato del complesso edilizio sopramenzionato con accesso dalla rampa pedonale e carrabile sita in fregio al Viale Calabria (foto n. 5). Il suddetto cespite risulta attualmente allo stato finito ed utilizzato dalla stessa ditta esecutata. Esso è attualmente destinato in parte a deposito, in parte a laboratorio di falegnameria ed in parte a laboratorio sartoriale per il confezionamento di tendaggi ed arredi vari, come meglio si può evincere dalla documentazione fotografica allegata (allegato n. 10) alla presente relazione. Il cespite è dotato di alcune partizioni interne (tramezzature) in parte realizzate con pannellature rimovibili di materiali vari (pannellature di panforte, truciolati, profilati di alluminio con vetrate, ecc.) ed è, altresì, dotato degli impianti idrico ed elettrico. Non risulta essere installato alcun impianto termico e di

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



climatizzazione. Le porte interne risultano essere realizzate in multistrato. Il portoncino di ingresso pedonale risulta del tipo con struttura in acciaio rivestita da pannellatura con finitura lignea. L' u.i.u. è dotata anche di ulteriori n. 2 ingressi di grande dimensioni, con chiusure realizzate da n. 2 serrande in metallo, situate in prossimità del sottopasso, che consente l'accesso carraio al manufatto con automezzi anche di grande dimensione. Lungo la parete di compagno posteriore vi sono n. 6 finestroni che consentono l'illuminazione ed il ricambio dell'aria ai vani retrostanti.

La pavimentazione del piano seminterrato è stata realizzata con quadrotti di graniglia, quella del piano soppalcato, invece, risulta essere stata realizzata con lastre di laminato grezzo o materiale simile fissate direttamente alla struttura metallica portante del soppalco.

Essa risulta costituita, come meglio si evince dalle planimetrie redatte dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni peritali (allegati n. 15 e n. 16) da:

**Piano S1:**

- vano deposito di mq 360,00;
- antibagno di mq 4,00;
- WC di mq 4,10;
- antibagno di mq 1,45;
- WC di mq 4,50;
- ripostiglio di mq 14,30;
- laboratorio di falegnaria di mq 83,00;

Superficie utile complessiva = mq 471,40;

Superficie lorda (comprensiva delle tramezzature e quota parte delle tompagnature) = mq 507,70.

**Piano Soppalcato:**

- laboratorio di sartoria di mq 68,00;
- vano deposito di mq 43,90;
- vano deposito di mq 24,90;
- vano deposito di mq 87,10;
- vano WC di mq 4,40;
- vano deposito di mq 105,20;

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Superficie utile complessiva = mq 333,50;

Superficie lorda (comprensiva delle tramezzature interne) = mq 349,90.

Le tompagnature esterne sono state realizzate con murature in laterizi rifinite con intonaco liscio a tre strati tinteggiato al civile così come il soffitto del piano soppalcato. I tre servizi igienici esistenti (n.2 al piano seminterrato, l'atro al piano soppalcato) sono privi di rivestimento. Le porte interne sono state realizzate in legno del tipo tamburato con finitura impiallacciata, gli infissi esterni invece risultano essere realizzate in materiale metallico.

Come si può meglio evincere dalla documentazione fotografica, l'unità immobiliare risulta essere in mediocri condizioni di conservazione.

Dalla documentazione in atti, risulta che il cespite in oggetto non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). A tal proposito vi è da evidenziare che dall'esame della documentazione tecnica reperita presso i pubblici Uffici è emersa l'esistenza di abusi edilizi insanabili (come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione) relativi alla difforme destinazione d'uso rispetto a quella prevista dal progetto assentito (laboratorio artigianale in luogo della prevista destinazione d'uso assentita a deposito - garage) oltre alla abusiva realizzazione di un soppalco che occupa quasi tutta la superficie dell'immobile e la realizzazione di due scale di accesso allo stesso soppalco, il sottoscritto, non ha ritenuto opportuno procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto non necessario considerato l'inevitabile ripristino della destinazione d'uso assentita (deposito) del cespite in argomento.

### QUESITO N. 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 nel 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.*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it





Dall'esame della documentazione in atti, è stata riscontrata dal sottoscritto la conformità della descrizione attuale dei beni con quella contenuta nell'atto di pignoramento per quanto riguarda indirizzo, piano e confini, mentre non è indicato il corretto numero civico n.78 così indicato in visura catastale all'attualità per intervenuta variazione toponomastica d'Ufficio del 24/02/2021.

I dati riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente e consentono, comunque, l'univoca identificazione del cespite oggetto della presente procedura esecutiva e corrispondono a quelli attuali ad eccezione della consistenza catastale attuale corrispondente a mq 460,00 in luogo di quella indicata nell'atto di pignoramento di mq 306,00 e della rendita catastale corrispondente all'attualità ad € 3.753,61 in luogo di quella indicata nell'atto di pignoramento di € 2.496,97, queste ultime variazioni sono dovute all'aggiornamento planimetrico operato in data 25/10/2016 e variazione (rettifica) di classamento del 01/02/2021.

**QUESITO N. 4**

*Accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento.*

*A questo riguardo l'esperto:*

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati della relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti di acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);*

Il sottoscritto CTU ha accertato la proprietà dell' u.i.u. in argomento in capo al debitore esecutato alla data della trascrizione del pignoramento.

Infatti, in tale data il debitore esecutato risultava proprietario dell'immobile individuato con il sub. 61 in forza dell'atto di conferimento in Società, per Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX Notaio in Brancaleone del 26/05/2006 Rep. n. 4825 – Raccolta n. 1546. A seguito di tale atto la sig.na XXXXXXXXXXXXXXXX di essere ammessa come socio della società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Reggio

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Calabria, mediante conferimento del patrimonio della ditta individuale artigiana XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, corrente in Reggio Calabria, con conseguente aumento del capitale sociale.

Del suddetto patrimonio faceva parte anche l'immobile, annesso al Complesso Edilbruzia, come sopra individuato di cui al sub. n. 61.

Ricostruendo i passaggi di proprietà del cespite in argomento nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento, occorre evidenziare che esso è stato oggetto anche di apposito atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 22/12/2000 Rep. n. 73228 – Raccolta n. 7192, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX nata a RC il 25/04/1971 contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che costituisce anche il primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto, nel corso delle operazioni peritali, ha provveduto anche ad acquisire, presso lo studio notarile del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX e presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria, copia integrale dei sopracitati atti pubblici (allegati n. 13 e n. 14), così come disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel mandato conferito.

**QUESITO N. 5**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di difformità dica se la stessa sia sanabile o meno.*

Lo scrivente ha prodotto regolari richieste, presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria, per il rilascio di un certificato di esistenza vincoli e attestazione della destinazione urbanistica della particella su cui ricade l'immobile. Dette richieste sono state acquisite agli atti ai prot. n. 246431 e prot. n. 246833 del 28/12/2021. L'attestazione in argomento è stata rilasciata in data 25/01/2022 recante prot. n. 0013321 (allegato n. 12).

Dall'esame della suddetta attestazione risulta che la particella n. 415, mappale correlato alla particella n. 416 in argomento, del foglio di mappa n. 103 – Sezione di Reggio Calabria - ricade nello strumento urbanistico vigente in parte in **Zona Omogenea "B" "Ristrutturazione"**,

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



normata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in parte in **Zona Omogenea "F" - Istruzione - Aree per attrezzature scolastiche di grado superiore**, normata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre nel P.S.C. e R.E.U. la sopra elencata particella risulta indicata come segue:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
Reggio Calabria	103	415	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato la difformità della destinazione d'uso attuale con quella prevista dal progetto assentito di cui alla Licenza Edilizia n° 85 rilasciata dal Comune di Reggio Calabria in data 15/10/1982.

Il cespite di cui al sub. n. 61, oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, risulta, invece, destinato a laboratorio artigianale, sia nella descrizione degli atti pubblici di compravendita sopraccitati, sia nella attuale categoria catastale (esso è stato accatastato con categoria catastale C/3) che nella attuale utilizzazione. A seguito di apposite indagini effettuate dal sottoscritto presso i pubblici uffici e dall'esame della documentazione acquisita risulta, invece, che nell'originario progetto assentito tutto il piano seminterrato del complesso edilizio denominato "Edilbruzia" era originariamente destinato a parcheggio e solo a seguito di formale richiesta della stessa società "Edilbruzia", con provvedimento sindacale n. 250 del 17/01/1987, il Comune di Reggio Calabria autorizzava la destinazione d'uso dello stesso piano a "deposito e garage". Detta destinazione d'uso, veniva anche ribadita con successivo provvedimento del 16/05/1992, dello stesso Comune di Reggio Calabria, emesso a seguito di formale denuncia, inoltrata da parte di alcuni condomini del complesso edilizio, per diversa utilizzazione di alcuni locali situati al piano seminterrato tra i quali anche quello oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, così come accertato dai funzionari comunali e dai vigili del fuoco che avevano effettuato apposito sopralluogo.

Dall'esame della suddetta documentazione esistente agli atti del Comune di Reggio Calabria, è emersa, altresì, anche l'esistenza di una pratica di condono di cui al prot. n. A/6791 prodotta ai sensi della Legge n. 47/85 dalla stessa Società "Edilbruzia", peraltro

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



allegata all'atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 22/12/2000, relativa ad abusi edilizi realizzati nel suddetto complesso edilizio.

In occasione dell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Reggio Calabria in data 31/01/2022, il sottoscritto ha esaminato attentamente la documentazione allegata alla suddetta pratica di condono di cui al prot. n. A/6791 prodotta ai sensi della Legge n. 47/85.

Essa, oltre ad essere carente della documentazione tecnica obbligatoria, necessaria anche per la corretta individuazione dell'u.i.u. a cui è riferita, risulta essere incompleta anche nella compilazione del modulo di presentazione (modello. 47/85 – C) della “Sezione Prima – Opere oggetto di sanatoria – Notizie generali” ove non è indicato alcun dato catastale relativo alla unità immobiliare interessata al suddetto condono edilizio.

Dall'esame della documentazione si evince soltanto che il suddetto modulo è relativo alla sanatoria di “opere ad uso residenziale” nel complesso edilizio EdilBruzia. Esiste in atti, altresì, anche il modello 47/85 - R (modello riepilogativo dei modelli allegati alla pratica di condono) ove si riscontra che la ditta richiedente, Edil Bruzia SRL, ha presentato contestualmente anche il mod. 47/85-A, modello riferito ad unità immobiliari destinate ad attività commerciali – artigianali, ove è stata indicata, nella sezione dedicata alla “indicazione della superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria”, la superficie di mq 40,49. All'interno della suddetta pratica non esiste alcuna documentazione prodotta dalla ditta XXXXXXXX e/o dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ditte subentrate alla EdilBruzia nella proprietà del cespite pignorato, ma risultano allegati in atti documentazione e dichiarazioni prodotte da altre ditte e riferite ad altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio “EdilBruzia”.

A questo punto è stata anche effettuata apposita ricerca da parte del sottoscritto, presso l'Ufficio protocollo dello stesso Ente al fine di individuare l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie o di sanatoria presentate dalle ditte XXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, riferite al cespite in questione, però tali ricerche hanno dato esito negativo.

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Per tutto quanto sopra riportato, considerata anche l'assenza di ulteriori pratiche edilizie relative al cespite in questione il sottoscritto può, indubbiamente, affermare che la destinazione d'uso del cespite in argomento, prevista dal progetto assentito sopracitato, è confermata a "deposito - garage".

Nel corso del sopralluogo effettuato è emersa, altresì, la presenza di un soppalco, realizzato in assenza di progetto regolarmente assentito, che occupa la quasi totalità della superficie del cespite in questione. L'altezza utile degli ambienti ricavati risulta essere inferiore a quella prevista dall'art. 48 del Regolamento Edilizio Comunale di ml. 4,00 per i locali da destinare a laboratorio. Inoltre, la superficie finestrata deve essere almeno pari ad 1/8 della superficie del vano e le finestre devono aprire direttamente all'aria libera per poter il locale essere adibito a luogo di lavoro.

Pertanto, l'attuale destinazione d'uso a laboratorio dell'u.i.u. di cui al sub. n. 61, oggetto di pignoramento, risulta "non conforme al progetto assentito e non sanabile".

Le suddette opere edilizie, afferenti alla realizzazione del soppalco con struttura portante in acciaio risultano, invece, "sanabili" previa presentazione di pratica SCIA in Sanatoria e pratica SCIA per Prevenzione incendi, a condizione che i locali così come ricavati siano destinati esclusivamente ad uso "autorimessa privata e/o deposito".

#### QUESITO N. 6

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando gli eventuali costi; deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità.*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelobarreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato la difformità della destinazione d'uso attuale (laboratorio artigianale) con quella prevista dal progetto assentito di cui alla Licenza Edilizia n° 85 rilasciata dal Comune di Reggio Calabria in data 15/10/1982 e successive determinazioni (garage - deposito).

Il cespite di cui al sub. n. 61, oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, risulta infatti destinato a laboratorio artigianale, sia nella descrizione degli atti pubblici di compravendita sopraccitati, sia dalla visura catastale (accatastato con categoria catastale C/3) che nella attuale utilizzazione. A seguito di apposite indagini effettuate dal sottoscritto presso i pubblici uffici e dall'esame della documentazione in atti risulta, invece, che nel progetto assentito tutto il piano seminterrato del complesso edilizio denominato "Edilbruzia" era originariamente destinato a parcheggio e solo a seguito di formale richiesta della stessa società "Edilbruzia", con provvedimento sindacale n. 250 del 17/01/1987, il Comune di Reggio Calabria autorizzava la destinazione d'uso dello stesso piano a "deposito e garage". Detta destinazione d'uso, veniva anche ribadita con successivo provvedimento del 16/05/1992, dello stesso Comune di Reggio Calabria, emesso a seguito di formale denuncia, inoltrata da parte di alcuni condomini del complesso edilizio, per diversa utilizzazione di alcuni locali situati al piano seminterrato, tra i quali anche quello oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, così come accertato dai funzionari comunali e dai vigili del fuoco che avevano effettuato apposito sopralluogo.

Dall'esame della suddetta documentazione esistente agli atti del Comune di Reggio Calabria, è emersa, altresì, anche l'esistenza di una pratica di condono di cui al prot. n. A/6791 prodotta ai sensi della Legge n. 47/85 dalla stessa Società "Edilbruzia", peraltro allegata all'atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 22/12/2000, relativa ad abusi edilizi realizzati nel suddetto complesso edilizio.

In occasione dell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Reggio Calabria in data 31/01/2022, il sottoscritto ha esaminato attentamente la documentazione allegata alla suddetta pratica di condono di cui al prot. n. A/6791 prodotta ai sensi della Legge n. 47/85.

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Essa, oltre ad essere carente della documentazione tecnica obbligatoria, necessaria anche per la corretta individuazione dell'u.i.u. a cui è riferita, risulta essere incompleta anche nella compilazione del modulo di presentazione (modello. 47/85 – C) della “Sezione Prima – Opere oggetto di sanatoria – Notizie generali” ove non è indicato alcun dato catastale relativo alla unità immobiliare interessata al suddetto condono edilizio.

Dalla suddetta documentazione esistente in atti si evince soltanto che il suddetto modulo è relativo alla sanatoria di “opere ad uso residenziale”. Esiste in atti, altresì, anche il modello 47/85 - R (modello riepilogativo dei modelli allegati alla pratica di condono) ove si riscontra che la ditta richiedente, Edil Bruzia SRL, ha presentato contestualmente anche il mod. 47/85-A, modello riferito ad unità immobiliari destinate ad attività commerciali – artigianali, ove è stata indicata, nella sezione dedicata alla “indicazione della superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria”, la superficie di mq 40,49. All'interno della suddetta pratica non esiste documentazione prodotta dalla ditta XXXXXXXXXXXX e/o dalla ditta XXXXXXXXXXXX, ditte subentrate alla EdilBruzia nella proprietà del cespite pignorato, ma risultano in atti documentazione e dichiarazioni prodotte da altre ditte e riferite ad altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio “EdilBruzia”.

A questo punto è stata anche effettuata apposita ricerca da parte del sottoscritto, presso l'Ufficio protocollo dello stesso Ente al fine di individuare l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie presentate dalle ditte XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, riferite al cespite in questione, però tali ricerche hanno dato esito negativo.

Per tutto quanto sopra riportato, considerata anche l'assenza di ulteriori pratiche edilizie relative al cespite in questione il sottoscritto può, indubbiamente, affermare che la destinazione d'uso del cespite in argomento, prevista dal progetto assentito sopracitato, è confermata a “deposito - garage”.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emersa, altresì, la presenza di un soppalco, realizzato in assenza di progetto regolarmente assentito, che occupa la quasi totalità della superficie del cespite in questione. Per le suddette opere non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia di sanatoria.

---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



L'altezza utile degli ambienti ricavati risulta essere inferiore a quella prevista dall'art. 48 del Regolamento Edilizio Comunale di ml. 4,00 per i locali da destinare a laboratorio. Inoltre la superficie finestrata dei vani abitabili, che per prescrizione del suddetto Regolamento deve essere almeno pari ad 1/8 della superficie di ogni vano, risulta essere insufficiente.

Per tutto quanto sopra, l'attuale destinazione d'uso a laboratorio dell'u.i.u. oggetto di pignoramento, risulta “non conforme al progetto assentito e non sanabile”.

Le opere edilizie abusivamente realizzate, afferenti alla edificazione del soppalco con struttura portante in acciaio risultano, invece, “sanabili” a condizione che i locali siano destinati esclusivamente ad uso “autorimessa privata e/o deposito”, previa presentazione di pratica SCIA in Sanatoria e pratica SCIA di Prevenzione incendi agli Enti competenti.

E' stata, altresì, condotta dal sottoscritto apposita ricerca presso gli Uffici comunali al fine di verificare l'esistenza di eventuale emissione di ordine di demolizione per gli abusi edilizi sopradescritti, però tale ricerca ha dato esito negativo.

Esiste, invece, agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria un documento datato 05/12/1986 attestante il permesso di abitabilità del fabbricato (allegato n.11) e specificatamente di n. 13 vani e n. 4 accessori adibiti a “garage – deposito” al piano seminterrato.

Si chiarisce, però, che l'abitabilità/agibilità del cespite oggetto di procedura esecutiva, rilasciata per uso “garage – deposito”, è stata, comunque, successivamente “inficiata” dalla realizzazione, in assenza di progetto regolarmente assentito, delle opere edilizie relative al già menzionato soppalco con conseguente aumento della superficie utile (superiore a 500 mq e quindi soggetta ad autorizzazione di Prevenzione Incendi) e drastica riduzione dell'altezza utile del locale originariamente dichiarato “agibile”.

Per la sanatoria delle suddette opere edilizie occorrerà sostenere le seguenti spese:

- diritti di segreteria urbanistica per presentazione SCIA in sanatoria = € 150,00;
- sanzione amministrativa per abusi edilizi = € 1.000,00;
- spese di presentazione pratica SCIA Prevenzione Incendi = € 350,00;
- diritti catastali x aggiornamento atti catastali (pratica Docfa) = € 50,00

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it





- diritti di segreteria SCIA per agibilità = € 400,00;
- competenze tecniche per redazione pratiche edilizie, catastali e APE = € 7.800,00

**Totale spese = € 9.750,00**

**QUESITO N. 7**

***Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.***

Trattandosi di un solo bene oggetto di pignoramento, esso costituirà l'unico lotto da porre in vendita. Il suddetto cespite risulta, comunque, comodamente divisibile.

In tal caso occorrerà, però, sostenere le ulteriori spese per il frazionamento in due u.i.u. ed i costi per la sanabilità delle opere edilizie abusivamente realizzate lieviterebbero inevitabilmente. Pertanto, il sottoscritto, ritiene opportuno costituire un unico lotto di vendita.

**QUESITO N. 8**

***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 e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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 dell'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.***

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva della ditta esecutata, pertanto, lo scrivente ha proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita per i motivi già espressi nella risposta al precedente quesito.

**QUESITO N. 9**

*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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso.*

Il sottoscritto CTU, unitamente al custode giudiziario incaricato avv. XXXXXXXXXXXXXXX, ha accertato che il cespite in argomento è attualmente occupato dalla stessa ditta esecutata.

Inoltre, dalle informazioni acquisite dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria non risulta registrato alcun contratto di locazione relativamente all'immobile pignorato.

**QUESITO N. 10**

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

Come già enunciato nella risposta al precedente quesito il sottoscritto ha accertato che il cespite in argomento è occupato della stessa ditta esecutata.

**QUESITO N. 11**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



*diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Il sottoscritto CTU ha prodotto regolare richieste, presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria, per il rilascio di un certificato di esistenza vincoli tutori ed inibitori e attestazione della destinazione urbanistica del suolo su cui ricade l'immobile. Dette richieste sono state acquisite agli atti ai prot. n.246431 e prot. n. 246833 del 28/12/2021. Dall'esame della certificazione rilasciata in data 25/01/2022 recante prot. n. 0013321 (allegato n. 12), si evince che sul bene pignorato esistono i seguenti vincoli tutori e inibitori:

1	Paesaggistico –ambientale	NO	
2	Sismico	SI	Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	NO	
4	Archeologico	SI	Vincoli SAC Comunicazione
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	
7	PAI - PSEC	NO	
8	Soprassuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio militare	NO	
11	Fascia rispetto demanio marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	NO	
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	SI	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993; Superficie orizzontale interna

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha, altresì, accertato l'inesistenza di vincoli e oneri di natura condominiale, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici e oneri di affrancazione o riscatto.

**QUESITO N. 12**

*Indichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



*eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

L'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione ammonta a circa €876,00 per come è possibile evincere da attestazione prodotta dall'amministratore pro-tempore del condominio "Edilbruzia", Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (allegato n. 17). Il sottoscritto ha accertato che alla data del 25/11/2021, non sono state deliberate spese straordinarie e che risultano partite contabili pregresse scoperte per quote ordinarie per gli anni 2020 e 2021 per un totale di € 1.752,00 relativamente all'immobile pignorato. Esiste, altresì, ulteriore debito relativo all'esercizio gestionale dell'anno 2019 per partite contabili non saldate di € 43,04. Da informazioni assunte, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**QUESITO N. 13**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni del mercato.*

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Le superfici commerciali delle unità immobiliari in argomento sono state calcolate facendo riferimento al D.P.R. 23.03.1998 - n. 138 e s.m.i.. Le parti di interesse del sopramenzionato Regolamento sono meglio esplicitate nell'art.3 - allegato "C" - (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria).

Pertanto, nel caso in esame, la superficie commerciale del cespite è stata determinata sommando la superficie lorda di ogni singolo ambiente facente parte dell'u.i.u. (ottenuta dalla superficie calpestabile oltre a quella occupata dai muri interni e quota parte dei muri esterni perimetrali).

Di seguito si riportano le superfici caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

LOTTO N.	FOGLIO	SEZIONE	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE
1	103	RC	416	61	C/3	1	mq 460,00	€ 3.753,61	S1	Laboratorio

Superficie utile calpestabile piano S1 = mq 471,40

Superficie lorda (comprensiva dei muri perimetrali) piano S1 = mq 507,70

Superficie utile del piano soppalcato = mq 335,50

Superficie lorda del piano soppalcato = mq 349,90

**Superficie commerciale complessiva = mq 857,60**

Il metodo con cui verrà effettuata la valutazione dell'immobile, nel caso specifico, è quello cosiddetto "sintetico - comparativo". Detto procedimento di stima consiste nella determinazione del valore economico di un bene rapportandolo ad altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per i fabbricati, le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale sono l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, le vetustà, il loro stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza e, infine, la situazione nel mercato della domanda e dell'offerta.

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 - 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



Dalle indagini economiche svolte dal sottoscritto alla ricerca dei prezzi di immobili, simili ai beni oggetto di stima, compravenduti recentemente, è emerso quanto segue.

I prezzi di vendita di immobili con caratteristiche analoghe alle unità immobiliari da stimare, nella città di Reggio Calabria, nel corso degli ultimi anni, hanno subito una riduzione generalizzata, più accentuata nelle zone periferiche.

La richiesta del mercato, ultimamente, si è maggiormente orientata verso edificazioni dotate di moderni comfort tecnologici, con disponibilità di garage, posti auto coperti/scoperti, cantine, ecc.

In considerazione della cronica carenza di aree edificabili nel centro cittadino e quindi della materiale impossibilità di prospettive per nuove edificazioni, la richiesta immobiliare si è orientata verso complessi edilizi già esistenti recentemente realizzati.

E' stato constatato che i prezzi verificati nelle compravendite di beni analoghi a quelli oggetto della presente stima risultano lievemente differenti a quelli riportati nella Banca dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (quotazioni OMI), aggiornati a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (allegato n. 18).

I dati più recenti disponibili risalgono al primo semestre dell'anno 2021.

L'immobile in argomento ricade nella fascia semicentrale con tipologia prevalente abitazioni civili e stato di conservazione normale con valori che si aggirano:

- magazzini: **da un min. di € 345,00 ad un max di € 530,00**

per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

Indagini di mercato:

Dalle indagini effettuate in loco e presso agenzie immobiliari che operano nella zona, beni analoghi a quello in esame risultano essere di recente venduti/acquistati ad un prezzo:

**da un min di € 400,00 ad un max di 650,00 €/mq**

Da tutto quanto sopra, il valore del bene in oggetto può essere quantificato comparando i valori riferiti alle u.i.u. con destinazione depositi/magazzini sopra riportati, pertanto si può senz'altro affermare che, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in argomento, il sottoscritto ritiene congruo assegnare al bene pignorato in oggetto il valore di mercato di € 400,00 al mq :

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



***U.I.U. di cui al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - foglio di mappa n. 103 Sez. RC:***

LOTTO N.	PART.	SUB	CAT.	CL.	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE COMM. ATTRIBUITO AL MQ	VALORE COMM. ATTRIBUITO ALL'U.I.U.
1	416	61	C/3	1	€ 3.753,61	S1	Deposito	mq 857,60	€ 400,00	€ 343.040,00

Al suddetto valore devono però essere detratti i costi da sostenere per la sanabilità degli illeciti edilizi riscontrati nel corso delle operazioni peritali così come già calcolati dal sottoscritto nella risposta al quesito n. 6 che di seguito si riassumono:

- Spese previste per la sanatoria dell'u.i.u. sita al piano seminterrato di cui al sub. n. 61 = € 9.750,00 circa.

Per cui si ha che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

***U.I.U. di cui al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - foglio di mappa n. 103 Sez. RC:***

LOTTO N.	PART.	SUB	CAT.	CL.	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	Più probabile valore di mercato
1	416	61	C/3	1	€ 3.753,61	S1	deposito	mq 857,60	€ 333.290,00

Pertanto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, il più probabile valore di mercato così come sopra determinato ammonta ad

**€ 333.290,00 (diconsi euro trecentotrentatremiladuecentonovanta/00)**

Seguendo lo stesso criterio di valutazione sopra enunciato il sottoscritto ha calcolato anche il più probabile canone locativo riferito all'immobile oggetto di pignoramento in argomento.

E' stato constatato che i canoni di locazione di beni analoghi a quelli oggetto della presente stima risultano lievemente differenti a quelli riportati nella Banca dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (quotazioni OMI), aggiornata a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (allegato n. 18).

I dati più recenti disponibili risalgono al primo semestre dell'anno 2021.

Gli immobili in argomento ricadono nella fascia semicentrale con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile e stato di conservazione normale. I canoni locativi si aggirano:

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



- Magazzini/depositi:

**da un min. di € /mq 2,10 al mese ad un max di € /mq 3,00 al mese**

per ogni metro quadrato di superficie convenzionale/mese.

Indagini di mercato:

Dalle indagini effettuate in loco e presso agenzie immobiliari che operano nella zona, beni analoghi a quello in esame risultano essere di locati ad un prezzo:

- Magazzini/depositi:

**da un min. di € /mq 2,30 al mese ad un max di € /mq 3,50 al mese**

Da tutto quanto sopra, il valore del bene in oggetto può essere quantificato comparando i valori dei canoni locativi riferiti ai magazzini/depositi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento il sottoscritto ritiene congruo assegnare ai bene pignorato in oggetto il più probabile valori di mercato del canone locativo di € 2,30/mq al mese:

*U.I.U. di cui al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - foglio di mappa n. 103 Sez. RC:*

LOTTO N.	PART.	SUB	CAT.	CL.	RENDITA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE LOCATIVO ATTRIBUITO AL MQ/MESE	VALORE LOCATIVO MENSILE DELL'U.I.U.
1	416	61	C/3	1	€ 3.753,61	S1	deposito	mq 857,60	€ 2,10	€ 1.800,96

Pertanto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento il più probabile valore di mercato del canone locativo mensile, così come sopra determinato, ammonta, in cifra tonda a:

**€ 1.800,00**

**(diconsi euro milleottocento/00) al mese**

Il canone locativo annuale sarà pari a: € 1.800,00 x 12 mesi =

**€ 21.600,00**

**(diconsi euro ventunomilaseicentocento/00) al mese**

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it





Conclusioni

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Ambra Alvano, per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Reggio Calabria, li 01/03/2022

Il C.T.U.



Elenco allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. corografia scala 1:10.000;
3. aerofotogrammetria scala 1:2.000
4. stralcio del foglio di mappa n. 103 – Sezione catastale di RC;
5. elenco immobili della particella n. 416;
6. Visura storica catastale dell'u.i.u. di cui al sub. 61 oggetto di pignoramento;
7. Visura planimetrica dell'u.i.u. di cui al sub. 61 oggetto di pignoramento;
8. Visura storica catastale dell'u.i.u. di cui al ex sub. 59 oggi soppressa;
9. Visura storica catastale dell'u.i.u. di cui all'ex sub. 60 oggi soppressa;
10. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
11. certificato di esistenza vincoli tutori ed inibitori con attestazione della destinazione urbanistica;
12. Copia dell'attestazione di Abitabilità/Agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Reggio Calabria in data 05/12/1986;
13. Copia dell'atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXX del 22/12/2000;

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it



14. Copia dell'atto di conferimento in Società per Notaio XXXXXXXXXXXXXXXdel  
26/05/2006 Rep. n. 4825 – Raccolta n. 1546;
15. planimetria dell'u.i.u. del piano seminterrato di cui al sub. n. 61 redatta sulla base  
del rilievo metrico effettuato;
16. planimetria dell'u.i.u. del piano soppalcato di cui al sub. n. 61 redatta sulla base  
del rilievo metrico effettuato;
17. Attestazione quote condominiali insolute;
18. Stralcio banca dati quotazione OMI – I° semestre anno 2021.



---

C.T.U. - dott. arch. Carmelo Barreca

via Vecchia Cimitero n. 17 – 89126 REGGIO CALABRIA - tel / fax 0965 26794

Email: carmelo.barreca@libero.it - PEC: cbarreca@oappc-rc.it

