

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
Procedimento di Esecuzione immobiliare N.14/2023: Dr.STEFANO CANTONE
-Udienza 30.01.2024-
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Promossa

da XXXX nato il XXXX a Reggio Calabria ed ivi residente in XXXX, cod.fisc. XXXXXX, rappresentato e difeso dall'avv. StellaMaria Vaticano con studio in Varapodio Via Dante Alighieri 36, domiciliata unitamente al suo legale presso lo studio dell'Avv. Manuela Carla Buffon in Reggio Calabria Via Cardinale Portanova 120. Comunicazioni presso la seguente PEC: avv. stellamariavaticano@pec.it, fax 0966/81028

Creditore procedente

Contro

XXXX nato a Reggio Calabria XXXXX, c.f. XXXXXX,

Debitore esecutato

DEBITO INTIMATO €. 41.910,83 oltre interessi fino al saldo ed ogni altra somma conseguente.

PREMESSA:

Il sottoscritto dott. agr. Fabrizio Crea con studio in Reggio Calabria via del Salvatore 19, con provvedimento del 17/03/2023 emesso dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Stefano Cantone, è stato nominato consulente tecnico nella procedura iscritta al ruolo sotto il numero 14/2023, promossa da XXXXX (*creditore procedente*), contro XXXXX, con l'incarico di stimare gli immobili, individuati nell'atto pignoramento e nell'istanza di vendita di seguito qui ritrascritti

1

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)



come Immobili 1a),2a),3a) 4a), all'uopo assegnando i quesiti di cui all'allegato modello 1, qui integralmente riportato:

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. 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 delle 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 prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



3. **ACCERTI** la conformità tra la trascrizione 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 questi 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'accertamento dell'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 dichiarazioni e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso. Nel 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 risultano 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 l'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, legge 28.febbraio 1985,n. 47 ovvero dall'art.46,co.5 D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il posto per il conseguimento del titolo a sanatoria;
7. **VERIFICH** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sa stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcun dei suddetti titoli;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



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 di 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 redazione 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 alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere –in caso contrario- alla stima dell'intero compendio esprimendo il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 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 la 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

4

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



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 opponibile all'acquirente; **indichi**, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14. **DETERMINI** il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica dello stato d'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 garanzie per 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.

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA ESTIMATIVA

Preliminarmente si rappresenta che le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che seguono riguardano cumulativamente tutti gli immobili pignorati, secondo i diritti di proprietà della parte esecutata: **FI 108 p/lla 1043 sub 39 (diritti 2/3); 2) FI 108 p/lla 1043 sub 38 (diritti 2/3); 3) FI 121 p/lla 105 sub 11 (diritti 1/1); 4) FI 126 p/lla 311 sub 5 (diritti 30/40).**

Iscrizioni pregiudizievoli relative al ventennio anteriore agli immobili pignorati:

Iscrizione contro XXXX del 9/3/2022. Ipoteca Giudiziale da sentenza Tribunale.

RP/275- RG./3703;

Iscrizione contro XXXX del 21/11/22 Ipoteca Conc. Amministrativa- riscossione Ag.Entrate

RP1498-RG/20069;

Trascrizione contro XXXX del 16/1/2023 .Verbale pignoramento RP/689 – RG/813;

Trascrizione contro XXXX del 20/2/2023. Verbale pignoramento Tribunale RP/2388 – RG 2969;

Per gli altri quesiti si dettaglierà nella trattazione di ogni singolo immobile.

^^^^^^

Il sottoscritto, dopo avere avviato gli accertamenti preliminari, aver preso visione degli atti di causa e dei fascicoli processuali, invero del tutto carenti e quindi integrati dallo scrivente per rispondere ai variegati quesiti disposti nell'allegato 1, ha dato inizio alle operazioni peritali, previa rituale convocazione delle Parti, operata dal Custode Giudiziario, avv. Irene Pignata, il giorno 11/04/2023 ore 9.00 presso l'immobile sito in Piazza S. Anna n.2/B descritto di seguito come **IMMOBILE n. 4/a.**

6

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea*



Alla sopralluogo dell'11/04/2023 erano presenti: oltre lo Scrivente, il Collaboratore tecnico autorizzato Arch. Giacomo Maurizio Franchini, il Custode Giudiziario avv. Irene Pignata e l'esecutato sig. XXXXX il quale non ha formulato alcuna osservazione o richiesta.

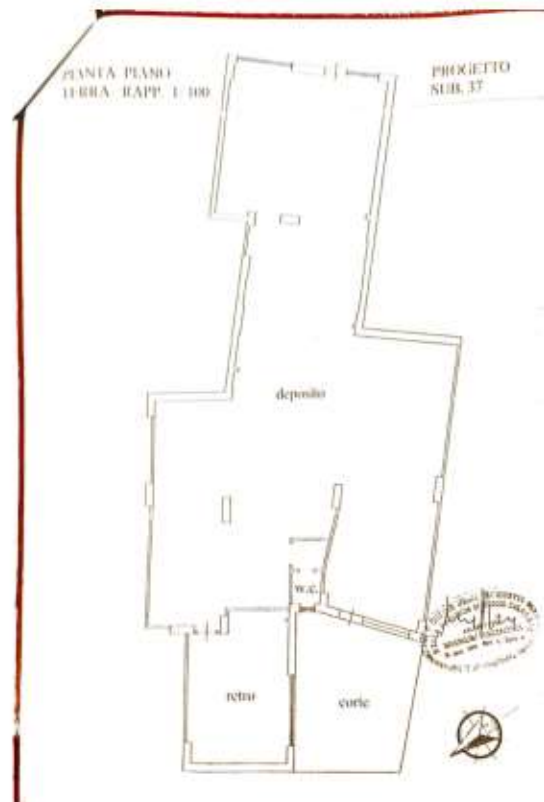
Venivano fatti i rilievi sull'immobile descritto come 4/a e successivamente ci si recava presso i magazzini in via L. De Blasio nn. 6/8, e nn.12/14 (immobili nn. 1/a e 2/a). Ivi, per impossibilità oggettiva di apertura delle saracinesche, si rendeva necessario un rinvio per la prosecuzione degli accessi ai predetti locali e agli altri immobili pignorati in data 17.04.2023.

DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE N.1/a. (Visure castali) Comune di Reggio Calabria. Magazzino-deposito, Sez.Urb. RC, Foglio 108, p/lla 1043 sub 39, Zona censuaria 1, Cat.C/2 , Cl/3, Piano terra , Via Luigi De Blasio n. 12/14 (attuale Via Monsignor Lanza). Consistenza 195 mq, totale 202 mq., **intestati per 2/3 all'esecutato XXXXX** (nato a Reggio Calabria il XXXXX e per 1/3 a XXXX (nato a Villa SG, il 1955). Rendita catastale € 1.268,94. Di seguito la planimetria catastale.

7

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea





Estratto Catastale presente, allo stato di fatto, in banca dati Agenzia delle Entrate R.C.

Istruttoria, sopralluogo e risposte ai quesiti pertinenti l'immobile al sub 39: Si confermano le caratteristiche catastali che precedono, identiche ai beni pignorati allo stato odierno. Il cespite è costituito da un magazzino al piano terra facente parte di un fabbricato a sei piani fuori terra, con struttura in cemento armato e facciate esterne intonacate in buono stato di conservazione. Essendo privo della certificazione di "Prestazione energetica", è stata redatta la relativa pratica che si allega alla presente.

L'immobile è sprovvisto di "certificato di agibilità". Si precisa che vi è in atti un certificato di agibilità n° 41279, pratica n°180/18 del 23/12/2018, riferito all'immobile, prima però che intervenisse variazione catastale che ha comportato il cambio di destinazione d'uso (da C1 a C2) ed il conseguente cambio di denominazione da sub 37- *come si legge nell'estratto di mappa sopra riportato* - a sub 39 (cfr visure storiche allegate). A seguito di tale variazione il certificato

8

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea**



non è più riferibile al sub 39 oggetto di pignoramento. **Si ribadisce pertanto l'assenza di certificato di agibilità.**

Internamente il cespite è costituito da un unico grande ambiente di mq 161,20, con un vano retrobottega (mq 21,06) e un Wc (di mq 3,00), che prendono luce da tre aperture che si affacciano un cortile condominiale posteriore e altre due aperture con saracinesche (contigue ad altre due relative al sub 38) non motorizzate, di accesso ai locali dalla ex Via De Blasio n.12/14 (oggi Monsignore Lanza). L'altezza del tetto è di m.3,53.

Lo stato di conservazione interno è pessimo, con diffusa presenza di muffa alle pareti ed al tetto, e necessita di interventi di manutenzione ordinaria, atti a rendere salubre ed agibile l'immobile. E' provvisto degli essenziali servizi sanitari e idraulici, nonché dell'impianto elettrico, i quali, sebbene funzionanti, sono fortemente deteriorati dal tempo e dal mancato utilizzo, necessitando interventi di ripristino. Le serrande sono in uno stato di funzionamento precario e discontinuo, necessitando di interventi di ripristino. Il locale è attualmente inutilizzato e libero da arredamenti. Detto magazzino è stato reso comunicante con l'adiacente locale sub 38 (del quale si relazionerà a parte), attraverso una porta interna realizzata successivamente ed in difformità al progetto originario. L'immobile è da lungo tempo inutilizzato.

Difformità riscontrate dal CTU sub 39 (ex sub 37): Si rileva che è stata realizzata una chiusura di una finestra ed una porta che consentiva l'accesso al cortile di pertinenza, tali aperture devono essere ripristinate come da progetto per consentire l'utilizzo della corte presente.

Provenienza: Detto cespite sub 39, come già l'adiacente sub 38, deriva da asta giudiziale, trascritta con nota n. 16559/2015. Lo stabile è stato regolarmente costruito con licenza edilizia del 31/7/1968, con variante approvata in sanatoria in data 27/1/1981, salvo la apertura successiva che ha reso intercomunicanti i cespiti sub 39 e sub 38 posti sullo stesso livello. L'immobile non è gravato da vincoli o usi civici di qualsiasi genere. Per le informazioni sugli oneri condominiali ed eventuali arretrati è stato contattato l'Amministratore condominiale avv. Leopoldo Calogero che ha comunicato verbalmente che il cespite in questione è stato scorporato dalle quote condominiali da parte del costruttore Giordano.

9

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea**



Confina: con sub 38 dello stesso proprietario esecutato pro quota, con via Monsignor De Lorenzo, p.lla 103 e 138

Divisibilità e formazione in lotti:

Nonostante l'ampiezza del locale, la sua configurazione longilinea e la interclusione con altri fabbricati, l'impossibilità di aprire luci e accessi o creare fogne di scarico, comporta che **il cespite (sub 39), singolarmente considerato, non è tecnicamente divisibile.**

VALUTAZIONE Immobile 1/a:

Il locale, catastalmente indicato come magazzino C2, insiste in una zona da considerarsi semiperiferica. Tenuto conto della presumibile vetustà di oltre 60 anni (costruito con licenza edilizia del 31/7/1968 con variante in sanatoria del 27/1/1981, privo di impianti tecnologici, scadente di manutenzione, non sembra al momento suscettibile di richieste di locazione.

Stando ai valori di mercato nella zona per le costruzioni similari il più probabile prezzo di mercato è di € 800,00/mq.. Porzione bene pignorato mq 137,13 (2/3 di mq 205,69).

All'immobile si applica la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 c.p.c., per riscontrate difformità da sanare, per lo stato dell'immobile nonché per l'inagibilità, pari al 15% del valore di stima.

Valore totale del bene mq 205.69 x € 800,00 = € 164.552,00

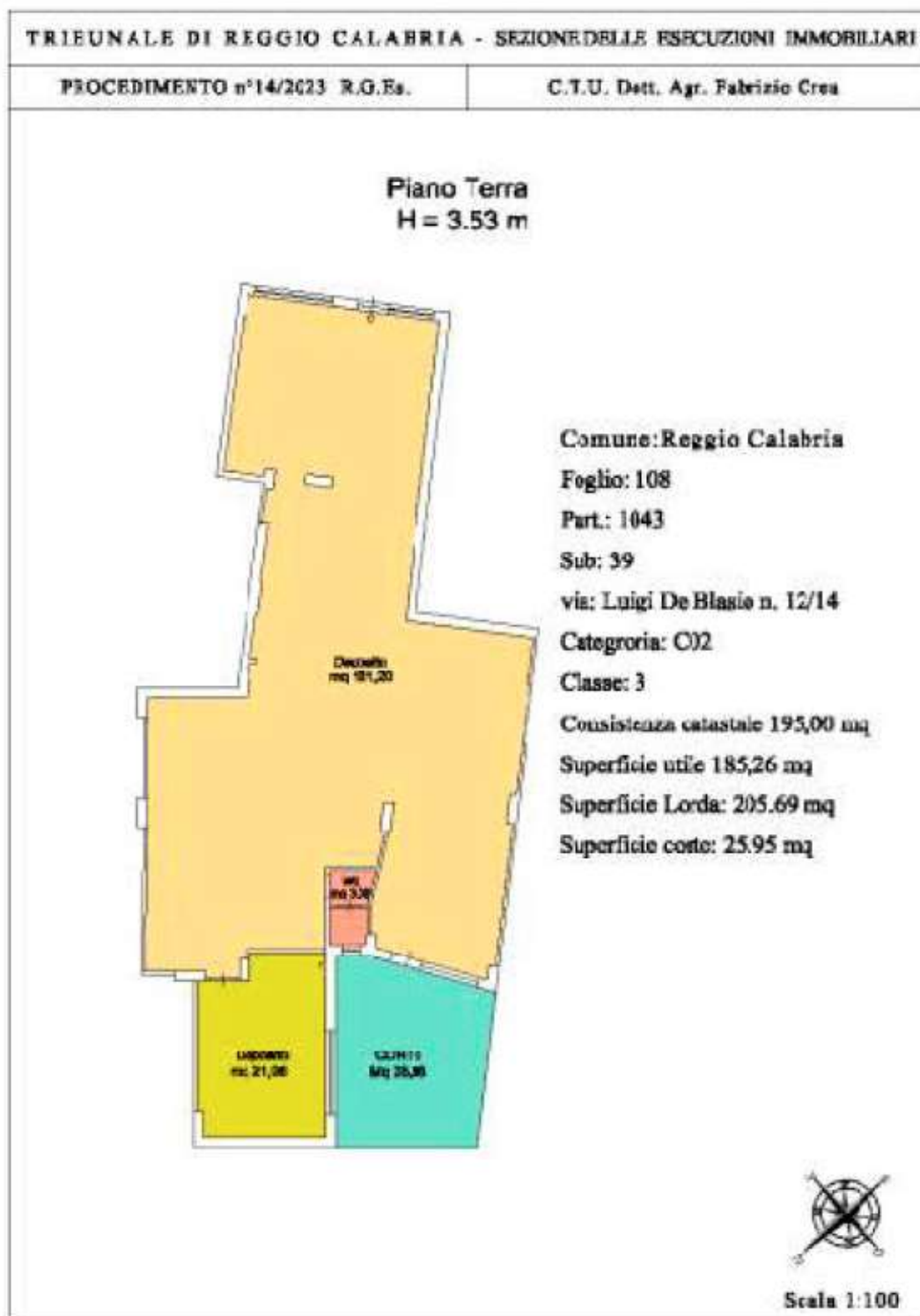
Con Riduzione 15% - Tot € 139.869,20

Valore bene pignorato € 800,00 x 137,13 = € 109.704,00 (arr.)

Con Riduzione 15%- Tot € 93.248,40

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)**





Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



IMMOBILE N. 2/a. (Visure catastali) Comune di Reggio Calabria. Negozio. Sez. Urb: RC, Foglio 108, p/lla 1043 **sub 38**, Zona censuaria 1, Cat. C/2, C/3, Piano terra, Via Luigi De Blasio n.6/8 (attuale Via Monsignor Lanza), Consistenza 173 mq e totale 184 mq, intestati per 2/3 al debitore esecutato XXXX (nato a Reggio Calabria il XXXX e per 1/3 a XXXXX (nato a Villa SG, il 1955). Rendita catastale € 1.125,77



Estratto Catastale presente, allo stato di fatto, in banca dati Agenzia delle Entrate R.C.

Istruttoria, sopralluogo e risposte ai quesiti pertinenti l'immobile: I dati castali che precedono sono conformi ai quelli riportati negli atti di pignoramento. Le superfici, al controllo planimetrico, divergono in misura non significativa. Il cespite è costituito da un magazzino al piano terra facente parte di un fabbricato a sei piani fuori terra, con struttura in cemento armato con facciata esterna intonacata ed in buono stato di conversazione.

12

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



Essendo privo della certificazione di "Prestazione energetica", è stata redatta la relativa pratica che si allega alla presente.

L'immobile inoltre è sprovvisto di "certificato di agibilità". Si precisa che vi è in atti un certificato di agibilità n° 41279, pratica n°180/18 del 23/12/2018, riferito all'immobile, prima però che intervenisse variazione catastale che ha comportato il cambio di destinazione d'uso (da C1 a C2), nonché il cambio di denominazione da sub 36 a sub 38 (cfr visure storiche allegate). A seguito di tale variazione il certificato non è più riferibile al sub 38 oggetto di pignoramento. **Si ribadisce pertanto l'assenza di certificato di agibilità.**

Internamente l'immobile è costituito da un unico grande ambiente calpestabile di mq 169,37 con WC di mq 3,11, con una superficie commerciale di mq 189,35, che prende luce anteriormente dall'ex via De Blasio (oggi monsignor Lanza) con due saracinesche maltenute e posteriormente da due aperture che si affacciano su cortile condominiale. Lo stato di conservazione interno è di massima trascuratezza, presentando tracce estese di umidità alle pareti e nel tetto. Nella zona retrostante vi è un piccolo WC di mq 3,11. Il locale è attualmente inutilizzato e scarsamente appetibile. Esso comunica internamente con locale adiacente sub 39, attraverso una porta realizzata successivamente in difformità al progetto originario.

Provenienza. Detto cespite, come l'attiguo sub 39, deriva da asta giudiziale in ragione di 2/3 in favore dell'esecutato, trascritta con nota n.16559/2015. Lo stabile di cui fa parte il cespite in trattazione è stato costruito con licenza edilizia del 31/7/68; con variante approvata in sanatoria in data 27/1/1981.

L'immobile non è gravato da vincoli o usi civici di qualsiasi genere. Per le informazioni sugli oneri condominiali ed eventuali arretrati è stato contattato l'Amministratore condominiale avv. Leopoldo Calogero che ha comunicato verbalmente che il cespite in questione è stato scorporato dalle quote condominiali da parte del costruttore Giordano. Per la sua interclusione con altri fabbricati e per la impossibilità di operare scarichi fognanti **il cespite, singolarmente considerato, non è divisibile.**

Confini: con sub 39 dello stesso proprietario, con via Monsignor De Lorenzo (ex via De Blasio), p.lle 103 e 138.

13

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea*



VALUTAZIONE: Il locale catastalmente qualificato come magazzino C.2, insiste in una zona semiperiferica del perimetro urbano. Visto il prezzario dell'Osservatorio di mercato immobiliare per Reggio Calabria, tenuto conto della sua vetustà risalente all'anno 1968, privo di impianti tecnologici, con manutenzione scadente stante la prolungata assenza d'uso, stando ai valori di mercato nella Zona per le costruzioni similari, **il più probabile valore di mercato** è di **€.800.00/mq.**

All'immobile si applica la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 c.p.c., per riscontrate difformità da sanare, per lo stato dell'immobile nonché per l'inagibilità, pari al 15% del valore di stima.

Porzione bene pignorato mq.126,23 (2/3 di 189.35).

Valore totale del bene mq 189,34 x € 800,00 = € 151.480,00

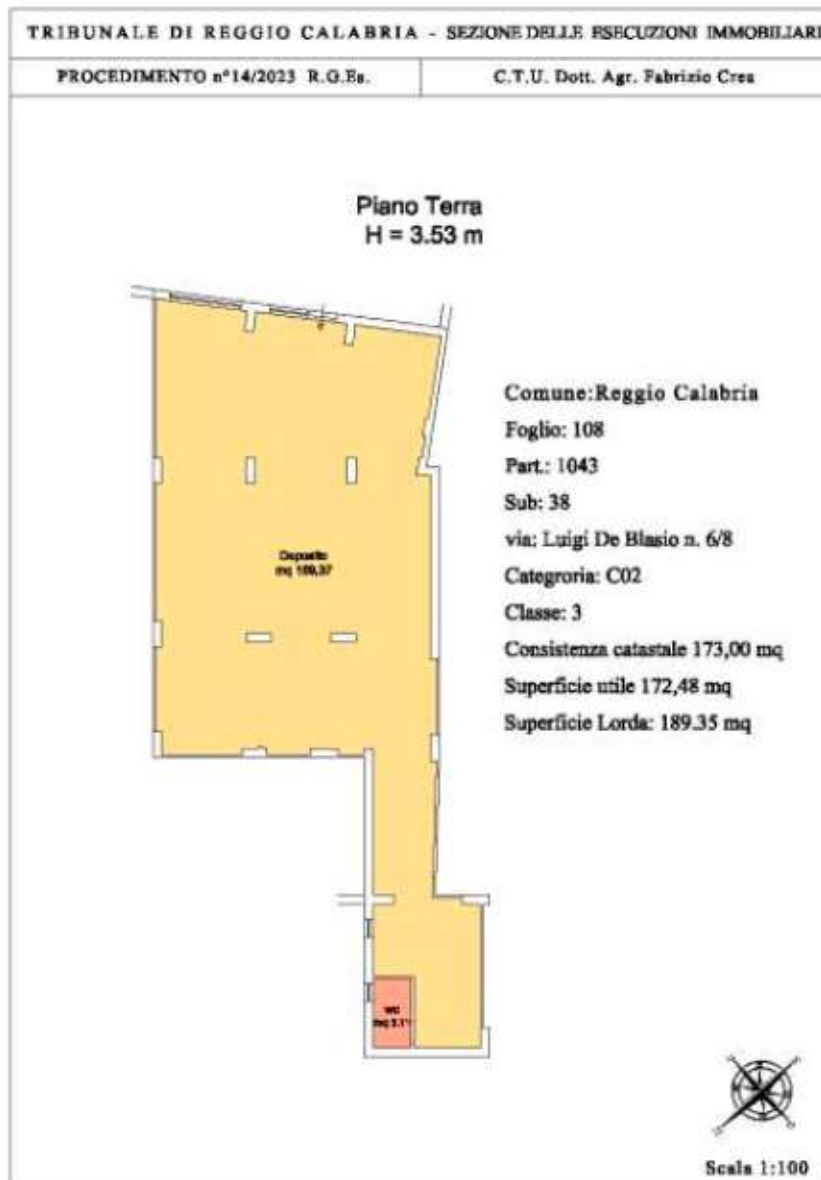
Con Riduzione 15% - Tot € 128.758,00

Valore del bene pignorato €.800,00x mq 126,23 = €. 100.984,00

Con Riduzione 15% - Tot € 85.836,40

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)





15

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



Valutazione divisibilità in natura degli immobili individuati al sub 39 ed al sub 38 Foglio 108, p/lla 1043, UNITARIAMENTE CONSIDERATI.

A seguito di specifica richiesta del G.E. - al fine di valutare l'istanza da parte del comproprietario non esecutato di ottenere la divisione in natura delle quote di sua proprietà in relazione agli immobili **individuati al sub 39 ed al sub 38 Foglio 108,p/lla-** il sottoscritto ha proceduto ad una analisi di fattibilità di divisione in natura dei due immobili **UNITARIAMENTE** (e non **SINGOLARMENTE**) considerati, sempre rispettando le quote di proprietà dell'esecutato e del terzo non esecutato (2/3 ed 1/3 dell'intero).

E' stato effettuato uno studio della natura e delle caratteristiche dei due beni e si è provveduto a eseguire divisione che tenga conto delle diverse quote di possesso dei comproprietari.

Si è prima proceduto a considerare la complessiva superficie dei due subalterni sub 38 e 39 pari a mq 386,25, ridisegnando successivamente i confini dei due subalterni, tenendo conto della conformazione degli immobili stessi, rispettando le rispettive quote di proprietà.

Sono stati mantenuti due ingressi autonomi e la divisione è stata possibile considerando che nella realtà i due sub sono comunicanti attraverso una porta interna, seppur realizzata in difformità al progetto originario. Pertanto parte della superficie del sub 39, è stata "annessa" al sub 38, ottenendosi così due nuovi sub, idealmente denominati i nuovi sub 40 e 41, rispettivamente di mq. 257,40 e mq. 128,75, AUTONOMI e FRUIBILI DISTINTAMENTE.

Per procedere si è pertanto eseguito un frazionamento catastale virtuale atto alla modifica dei beni sub 38 e 39 in maniera da dividerli i beni in virtù delle diverse quote di possesso, ossia 2/3 ed 1/3.

Pertanto, il sub 39 è stato oggetto di eseguita divisione attraverso la virtuale (*come da ipotesi CTU, da formalizzare mediante presentazione di un frazionamento*) apposizione di una parete per potere garantire il frazionamento delle rispettive quote di proprietà, pari l'una ad 1/3 e l'altra a 2/3, come meglio riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente (*si veda Elaborato grafico*). Tale soluzione favorisce la non eliminazione della porta, sopra descritta, realizzata in difformità al progetto (*che univa di fatto detto sub 39 con il confinante sub 38*).

16

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



Modifiche e lavori da effettuare per la divisione in natura:

1. Cila per frazionamento dei sub 38 e 39 e creazione di due distinti sub come simulati (40-41); Variazione catastale mediante redazione Docfa a seguito di modifiche; Direzione lavori e chiusura lavori =	€ 3.000
2. Computo metrico per opere e ripristino compreso impianto elettrico e idrico	€ 20.000
3. Dichiarazione di conformità degli impianti suddetti =	€ 300
4. Dichiarazione di agibilità dei due immobili originati =	€ 1.000
Per complessivi	€ 24.300
Di cui 15.950 in relazione al sub 40 ed € 8.350 relativi al sub 41.	

La stima dei lavori da eseguire per la messa a norma dei due subalterni, idealmente sub 40 e 41, derivati dal frazionamento sub 38 e 39, è una valutazione che potrebbe variare in corso d'opera.

STIMA dei nuovi SUB dopo la divisione in natura: I locali, catastalmente indicati come magazzino C2, insistono in una zona da considerarsi semiperiferica. Tenuto conto della presumibile vetustà di oltre 60 anni (costruiti con licenza edilizia del 31/7/1968 con variante in sanatoria del 27/1/27/1/1981), privi di impianti tecnologici, scadenti di manutenzione, non sembrano al momento suscettibili di richieste di locazione.

Stando ai valori di mercato nella zona per le costruzioni simili il più probabile prezzo di mercato è di € 800,00/mq.

Pertanto:

SUB 40 superficie di mq 257,50.

Valore totale del bene è mq 257,50 x € 800,00 = € 206.000

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea*



Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 c.p.c.: € 206.000-15% = € 175.100

Riduzione per lavori da eseguire elencati: € 175.100 - 15.950 = € 159.150

SUB 41 superficie di mq 128,75

Valore totale del bene è mq 128.75 x € 800,00 = € 103.000

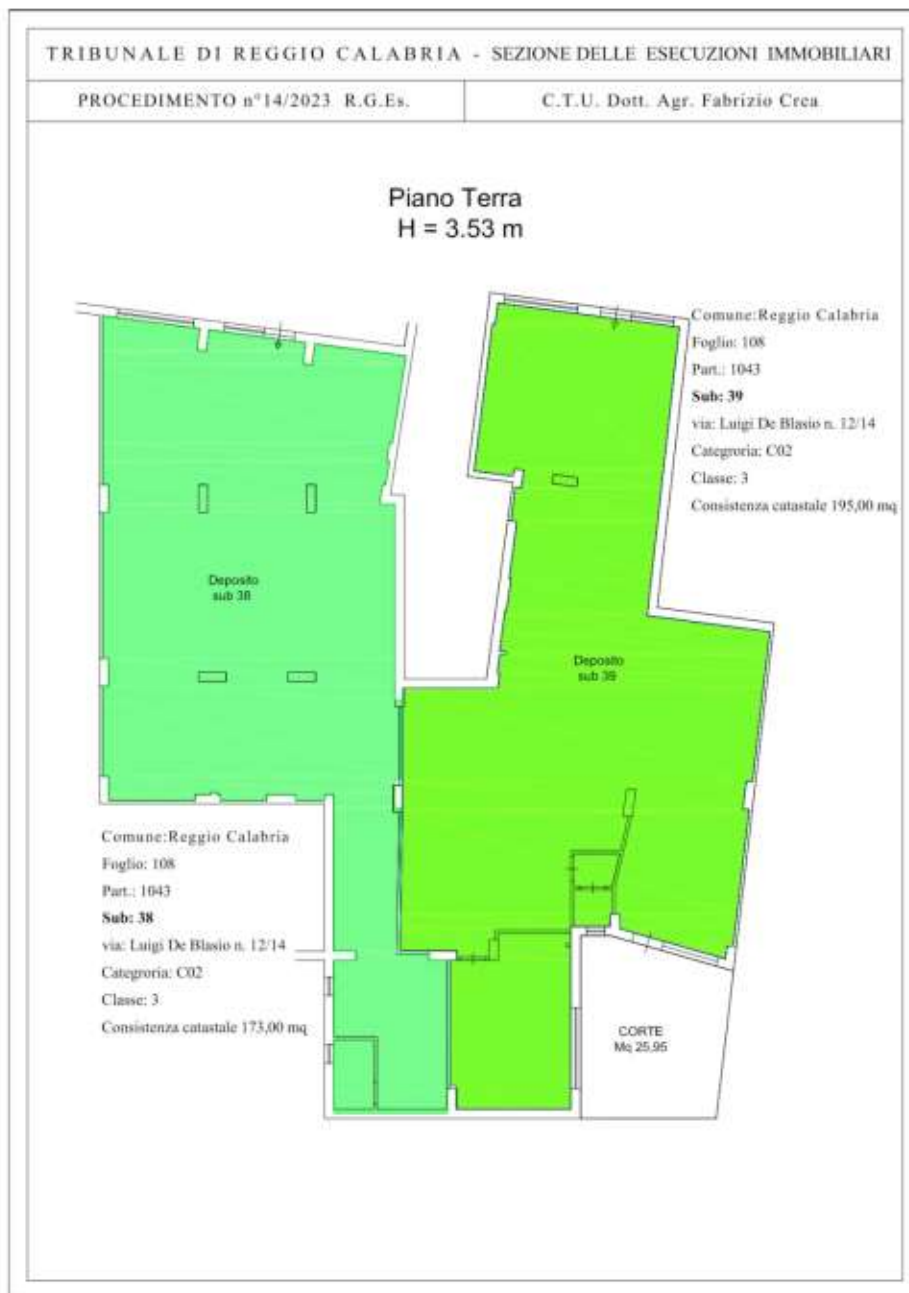
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 c.p.c.: € 103.000 -15% = € 87.550

Riduzione per lavori da eseguire elencati: € 87550 – 8.350 = € 79.200

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)



PLANIMETRIA IMMOBILI SUB 38 E 39

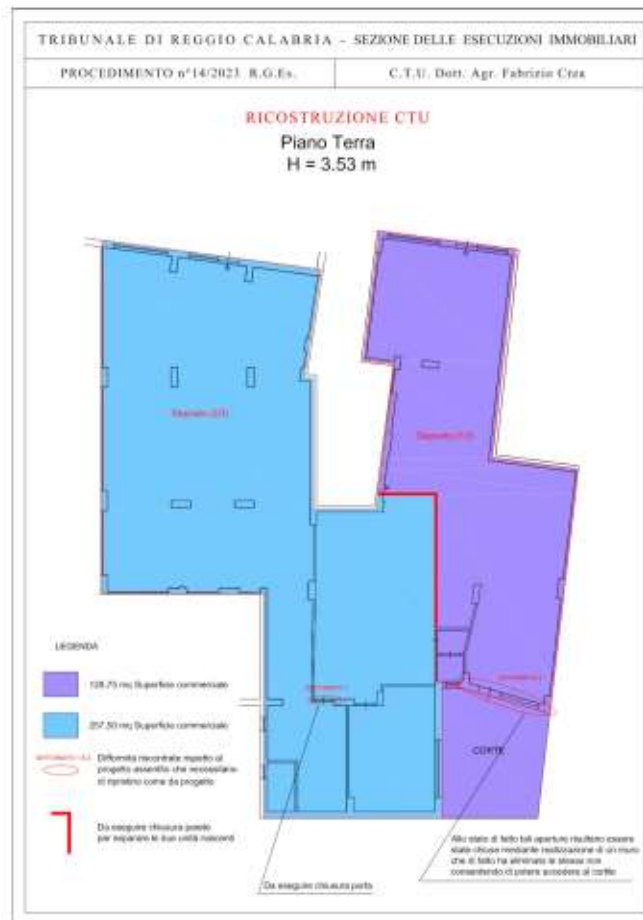


19

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



PLANIMETRIA DI IPOTESI DIVISIONESUB 39 E 38 IN PORZIONI DI 2/3 ED 1/3



IMMOBILE N. 3/a.(Visure catastali) Comune di Reggio Calabria. Casa popolare. Sez. Urb: RC. Foglio 121, p/lla 105 sub 11, Zona Censuaria 1,Cat. A/4, Cl/4, Vani 4,5, Piano Terra, Via Demetrio Tripepi n. 2/c, Superf. mq 87 escluse aree scoperte 85- Intestato a XXXX (nato a Reggio Calabria il XXXXX) con diritti di proprietà 1/1. Rendita catastale € .395,09.

Istruttoria, sopralluogo e risposte ai quesiti pertinenti l'immobile: i dati castali e di pignoramento coincidono.

L'appartamento è al piano terra rialzato facente parte di un maggior fabbricato a due piani con sottostante cantinato seminterrato, costruito in cemento armato anteriormente agli anni 50.

20

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



Versa in discreto stato di conservazione. E'abitato dall'esecutato. All'immobile si accede attraverso l'androne condominiale (v. planimetria). Esso è composto da un soggiorno di mq 18,04+balcone mq 2,43; di una camera letto di mq 15,56+ balcone mq 2,43;di una seconda camera letto di mq 17,80+ balcone di mq 2,43; di un bagno con finestra di mq 3,36;di una stanza da pranzo di mq 9,90 con finestra; una cucina con finestra di mq 6.60; da un disimpegno-corridoio di mq 5,96. L'appartamento è tinteggiato con pittura ordinaria ed i locali (bagno e cucina) sono parzialmente piastrellati. Pavimentazione in gress. Impianti termici con climatizzatori a pompa di calore senza dichiarazione di conformità. Impianti elettrici e idrici funzionanti. Porte interne di legno. Infissi esterni di alluminio adonizzato con tapparelle in plastica. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica per il quale è stata predisposta la relativa pratica A.P.E. (Attestazione prestazione energetica") e della Mappa censuaria. E' provvisto di tutti servizi essenziali ad uso familiare. E' ubicato in zona centrale della Città con vie di comunicazioni verso tutte le direzioni interne ed esterne. Non risultano oneri condominiali arretrati, nè sussiste gestione condominiale.

L'immobile non è gravato da vincoli o usi civici..

Provenienza: Venduto da [REDACTED] (cui era pervenuto per successione) all'esecutato XXXX con atto del 15/12/2014 per notar Putorti Anna,repertorio 14173 del 19/12/2014, formalità n. 18620 del 15/12/2014.

CONFINA con vano androne, con via Demetrio Triepi, con via Tommaseo, con via Guido Maggiano.

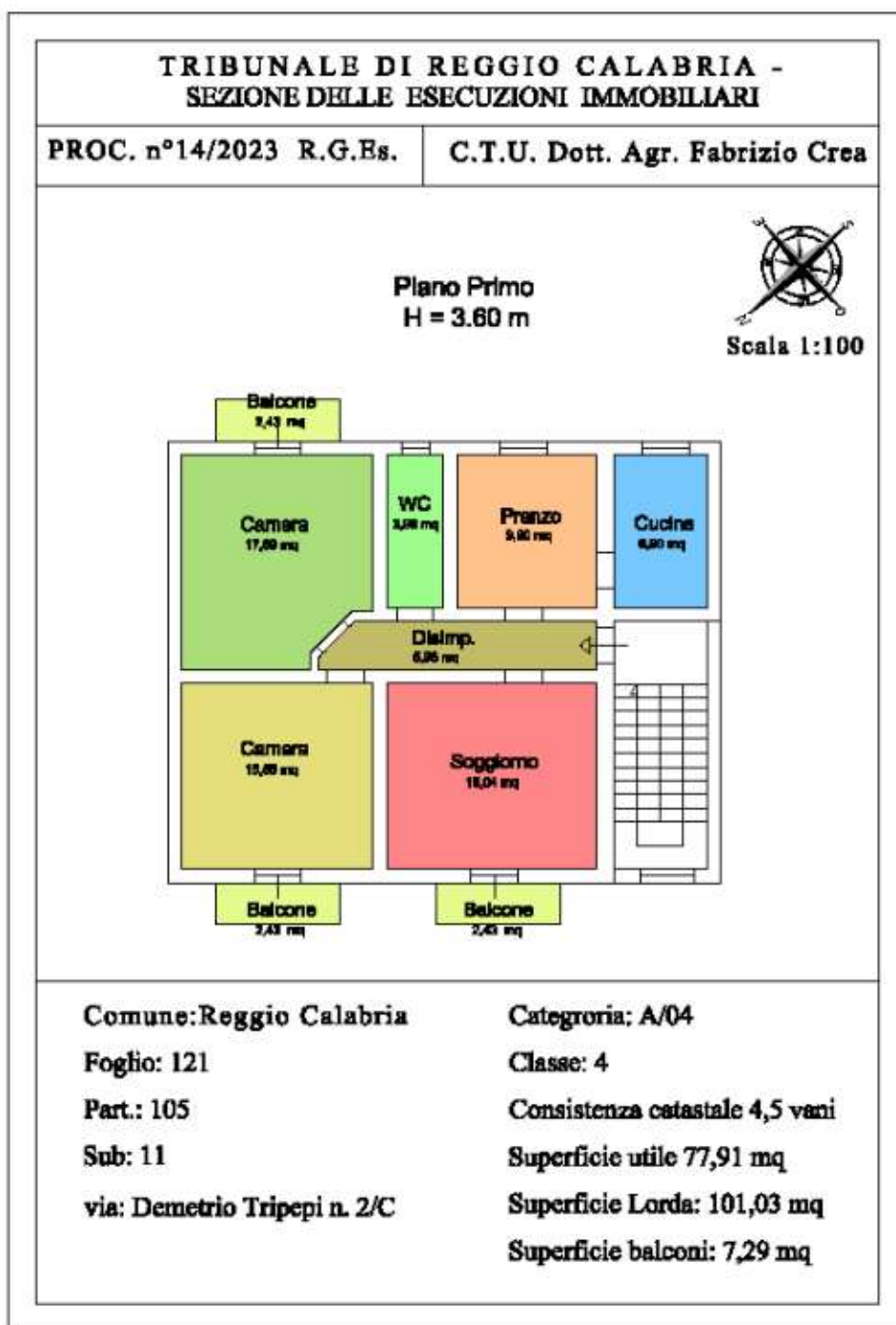
VALUTAZIONE: Il cespite è ubicato al centro della Città. In posizione molto ambita. Utilizzabile in vario modo, molto accessibile. E' in parallelo al corso Garibaldi ed alla Via Marina. In Zona centrale. Trovasi in prossimità di uffici principali e di strutture pubbliche e private di rilevante interesse sociale. Ha una superficie commerciale di mq 101,00. Diritti dell'esecutato 1/1.

Stando ai valori di mercato nella Zona per costruzioni similari il più probabile prezzo di mercato è di € 1.500,00/mq.

Valore bene pignorato € 1.500,00 x mq 101,00 = € 151.500,00.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea





22

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)*



IMMOBILE N.4/a. (Visure catastali) Comune di Reggio Calabria. Fabbricato Sez. Urb.: RC Foglio 126, p/lla 311 sub 5. Zona censuaria 1. Cat.A/3 . Cl.2. Vani 5. Piano terra lievemente alzato. Piazza S. Anna n.2/B (ex 4), Superficie 98 mq totale escluse aree scoperte 98 mq. Intestati indistintamente per 10/40 a XXXXX (cl.1952) e per 30/40 a XXXXXX (cl.1978).Rendita catastale €. 387,34.

Istruttoria, sopralluogo e risposte quesiti pertinenti l'immobile: Dati catastali e di pignoramento coincidono, ma si discostano nella ripartizione degli spazi interni corrispondenti all'attuale planimetria. L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra in cemento armato. Tamponatura esterna in mattoni pieni; Costruzione anteriore agli anni 50 anni, in discreto stato di conservazione. Ubicato al piano terra lievemente rialzato. Abitato dalla madre sig/ra XXXXX, cointestataria per 10/40 (superficie non pignorata); si accede da Piazza S. Anna n.2/B (ex 4) tramite l'androne condominiale (v.planimetria). L'appartamento è indicato in catasto di vani 5e mq 98,00 (arr.), corrispondente al sopralluogo. Risulta composto: da un soggiorno di mq 31,63, di una camera letto di mq 15,72,di una stanza da pranzo di mq 15,60,una cucina di mq 8,89, di un bagno di mq 4,82. E' tinteggiato con pittura ordinaria ed i locali (bagno e cucina) piastrellati. Pavimentazione in marmo ed in parte piastrellata. Impianti termici con climatizzatori a pompa di calore sprovvisti della dichiarazione di conformità. Impianti elettrici e idrici funzionanti. Porte interne a doppio battente. Infissi esterni di alluminio adonizzato con tapparelle in plastica. L'immobile allo stato è sprovvisto di attestato di prestazione energetica e mappe censuarie. Lo scrivente, unitamente al Collaboratore Tecnico, ha predisposto pratica A.P.E.("Attestazione Prestazione Energetica") allegata alla presente. Le camere da letto e da pranzo hanno un balcone di mq 0,90; il vano cucina è dotato finestra e il bagno di un finestrone in alto. E' provvisto di tutti servizi essenziali ad uso familiare. E' ubicato in zona centrale della Città con vie di comunicazioni verso tutte le direzioni interne ed esterne.

Provenienza: Successione legittima paterna del 26/9/2008 in favore dei cointestatari, sig.ra XXXXX per 10/40 (non pignorata) e per l'esecutato sig. XXXX per 30/40 (**parte pignorata**).

Dati pignoramento e dati catastali,in termini di superficie,coincidono ed identificano correttamente l'immobile sopra dettagliato. La ripartizione interna ha subito lievi variazioni rispetto all'origine: in

23

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



corso la modifica catastale. Il cespite non consente frazionamenti. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato costruito osservando la normativa vigente. Risulta regolarmente accatastato e non presenta criticità.

Confina con Bar La Mimosa, Piazza S. Anna, e con proprietà Britti e con Via Battaglia.

L'immobile non risulta gravato da censo ed altro, derivando il diritto di proprietà da successione legittima libera da pesi. Negativo per spese di natura condominiale in quanto non sussiste alcuna gestione condominiale, né passività di alcun genere. Il bene è occupato dalla cointestatario sig/ra XXXX, madre dell'esecutato, proprietaria di 10/40 ed è vendibile in unico lotto. E' pignorato in ragione di 30/40 di cui è proprietario l'esecutato XXXX. Non esistono sull'immobile vincoli artistici ed altro.

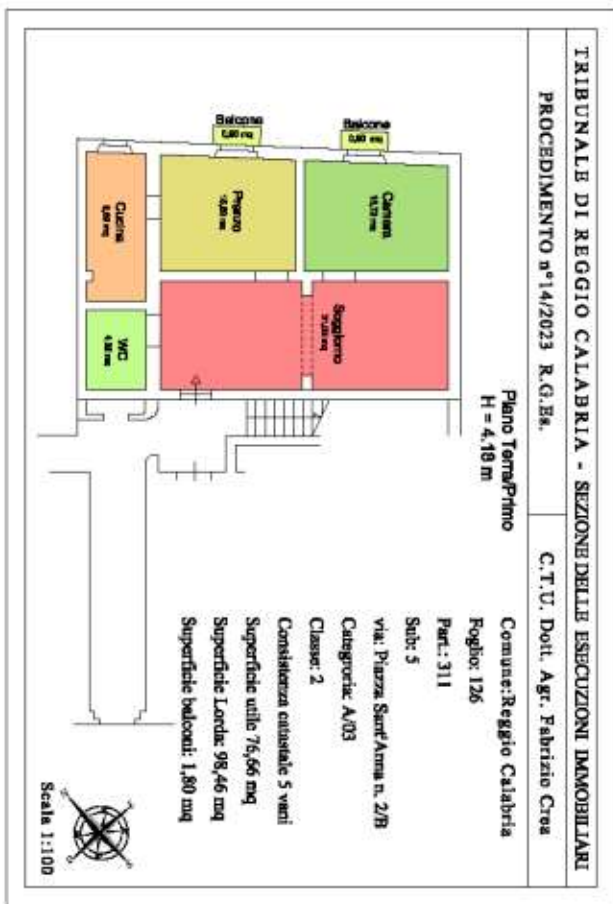
VALUTAZIONE Considerato che il prezzario dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per Reggio Calabria per detta zona, oscilla tra Euro 890,00/mq ed Euro 1.200,00/mq;. Considerato l'anno di costruzione, lo stato manutentivo esterno ed interno, l'ubicazione molto ambita e la sua possibile mutazione dell'attuale destinazione in studio professionale, nonché la inesistenza di oneri e vincoli particolari, il probabile valore dell'immobile è di €. 1.000.00/mq.

Valore di mercato dell'intero cespite ($10/40 + 30/40 = \text{mq.}98,00 \times \text{€} 1.000$) = somma €. 98.000,00.

Il pignoramento è stato eseguito soltanto sulla parte di proprietà dell'esecutato pari a 30/40 (= mq 73,50). Valore del bene pignorato € 1.000,00/mq x mq 73.50 = Euro 73.500,00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)





Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



SINTESI IMMOBILI PIGNORATI**Immobile 1/a**

Dati catastali	Reggio Cal.- Magazzino, Foglio 108 - P.Illa 1043, sub 39, Zona cens.1. cat.C/2- cl 3, Piano terra, Via Monsignor Lanza , Consist.commerc.mq.205,69, di cui pignorati 2/3 (=mq 137,13) + 1/3 (mq 68,56) comune e indiviso con XXXXX.
Provenienza immobile	All'esecutato asta giudiziaria
Trascrizioni ventennio	nel Iscrizione contro █████ del 9/3/2022. Ipoteca Giudiziale da sentenza Tribunale. RP/275- RG./3703; Iscrizione c/o XXXX del 21/11/22 Ipoteca Conc. Amministrativa - riscossione Ag. Entrate RP1498-RG/20069; Trascrizione c/o XXXX del 16/1/2023 . Verbale pignoramento RP/689 – RG/813; Trascrizione c/o XXXX del 20/2/2023. Verbale pignoramento. Tribunale RP/2388 – RG 2969;
Stato dell'immobile	Cattivo stato di conservazione
Valore immobile € 93.248,40	Valore totale del bene mq 205.69 x € 800,00 = € 164.552,00 Con Riduzione 15% - Tot € 139.869,20 Valore bene pignorato € .800,00x 137,13 = € .109.704,00 (arr.) Con Riduzione 15%- Tot € 93.248,40

Immobile 2/a

Dati catastali	Reggio Calabria Magazzino-deposito, Foglio 108-P/Illa 1043,sub 38,Zona censuaria 1, Piano terra, Via Monsignor Lanza 6/8, Consist.commerc. mq.189,35 di cui pignorati 2/3 (mq 126,23)+ 1/3 (mq 63,12)comune e indiviso con XXX
Provenienza immobile	All'esecutato asta giudiziaria
Trascrizioni	nel Iscrizione contro XXXX del 9/3/2022. Ipoteca Giudiz.sentenza Tribunale. RP/275-

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



ventennio	RG./3703; Iscrizione c/o XXXX del 21/11/22 Ipoteca Conc. Amministrativa-riscossione Ag. Entrate RP1498-RG/20069; Trascrizione c/o XXXX del 16/1/2023 .Verbale pignoramento RP/689 – RG/813; Trascrizione c/o XXX 20/2/2023. Verbale pignoramento Tribunale RP/2388 – RG 2969;
Stato dell'immobile	Cattivo stato
Valore immobile € 85.836,40	Porzione bene pignorato mq.126,23 (2/3 di 189.35). Valore totale del bene mq 189,34 x € 800,00 = € 151.480,00 Con Riduzione 15% - Tot € 128.758,00 Valore del bene pignorato € 800,00x mq 126,23 = € 100.984,00 Con Riduzione 15% - Tot € 85.836,40

Immobile 3/a

Dati catastali	Reggio Cal.- Appartamento, foglio 121, p.lla105, sub 11- Zona cens.1, Piano Primo, Via Demetrio Tripepi 2/c, Cat. A/4, Vani 4,5, consistenza mq101,00, Diritti 1/1, Pignorati 1/1.
Provenienza immobile	Venduto da [REDACTED] (cui era pervenuto per successione), all'esecutato XXXX con atto del 15/12/2014 per notar Putorti Anna, repertorio 14173 del 19/12/2014, formalità n. 18620 del 15/12/2014.
Trascrizioni nel ventennio	Iscrizione c/o XXXX del 9/3/2022. Ipoteca Giudiz . sentenza Tribunale. RP/275-RG./3703; Iscrizione c/o XXXX del 21/11/22 Ipoteca Conc. Amministrativa-riscossione Ag. Entrate RP1498-RG/20069; Trascrizione c/o XXXX del 16/1/2023 .Verbale pignoramento RP/689 – RG/813; Trascrizione c/o XXXX del 20/2/2023. Verbale pignoramento Tribunale RP/2388 – RG 2969;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)



Stato dell'immobile	Discreto stato di conservazione
Valore cespite intero mq	€.1.500,00x mq 101,00= €.151.500,00
Valore porzione pignorata	1/1- €.1.500,00 x mq 101,00 = €.151.500.00

Immobile 4a:

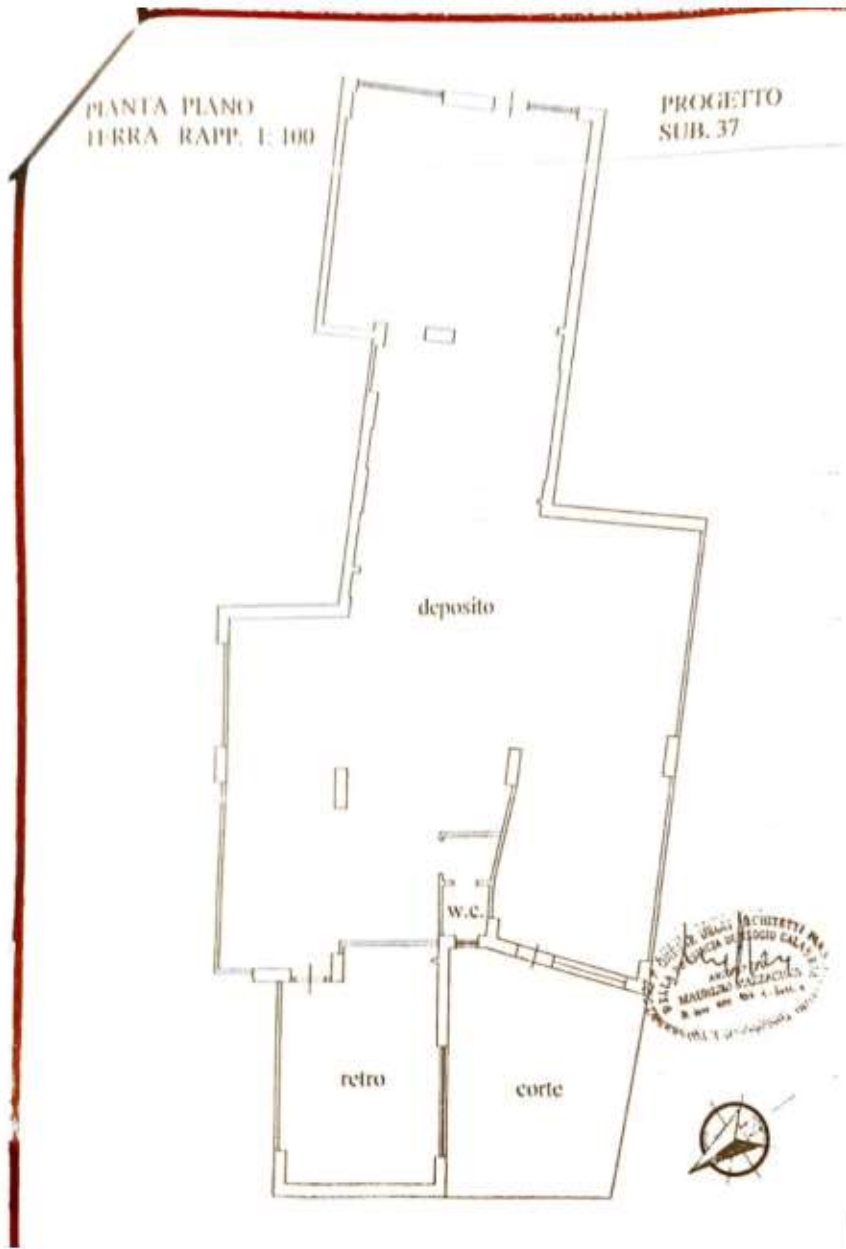
Dati catastali	Reggio Calabria. Appartamento Foglio 126, p/lla311, sub 5, Zona cens.1, Piano terra 1, Via S.Anna 2/B, Cat. A/4 , Cl. 4. Vani 5,.Consistenza mq 98, diritti 30/40 in capo all'esecutato e 10/40 alla madre XXXX che lo abita.
Provenienza immobile	Compravendita per notar Putorti Anna,Rep.14173.Modello Unico18620/2014 in atti dal 19.12.2014.
Trascrizioni nel ventennio	Iscrizione c/o █████ del 9/3/2022. Ipoteca Giudiziale da sentenza Tribunale. RP/275- RG./3703; Iscrizione c/o XXXX del 21/11/22 Ipoteca Conc.Amministrativa-riscossione Ag.Entrate RP1498-RG/20069; Trascrizione contro XXX del 16/1/2023 .Verbale pignoramento RP/689 – RG/813; Trascrizione contro XXX del 20/2/2023. Verbale pignoramento Tribunale RP/2388 – RG 2969;
Stato dell'immobile	Discreto stato di conservazione
Valore cespite intero mq	€.1.000,00x mq 98,00= €uro98.000,00 €.1.000,00 x mq 73.50= € 73.500,00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea



Allegati

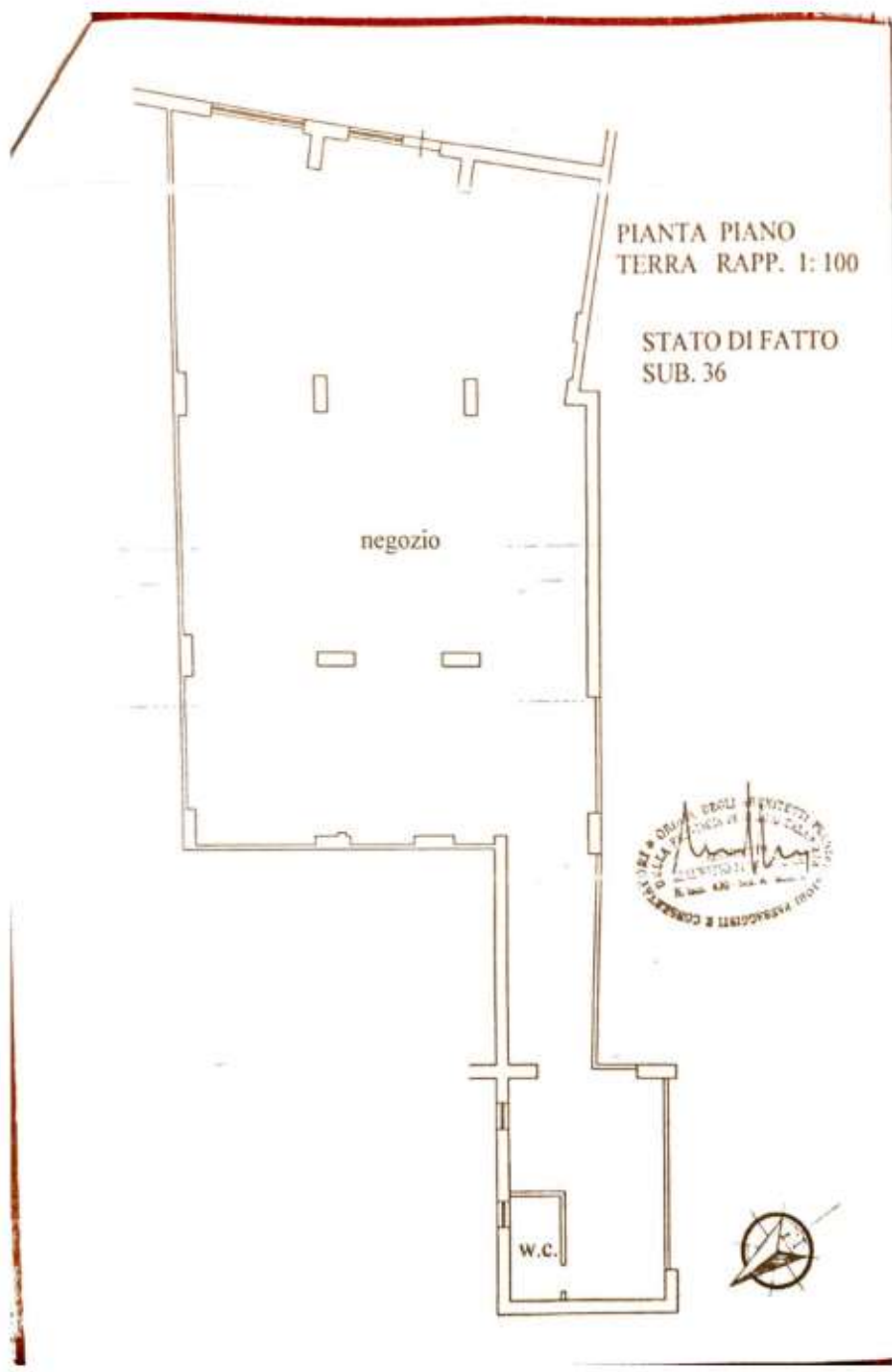
Planimetria
Catastale ex sub
37oggi sub 39
Lotto 1



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)

The block contains a circular professional stamp and a handwritten signature. The stamp is from the 'ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI' in 'REGGIO CALABRIA'. It identifies 'Dott. CREA FABRIZIO' with the number '144'. The signature is written over the stamp.





Planimetria
Catastale ex sub
36 oggi sub 38

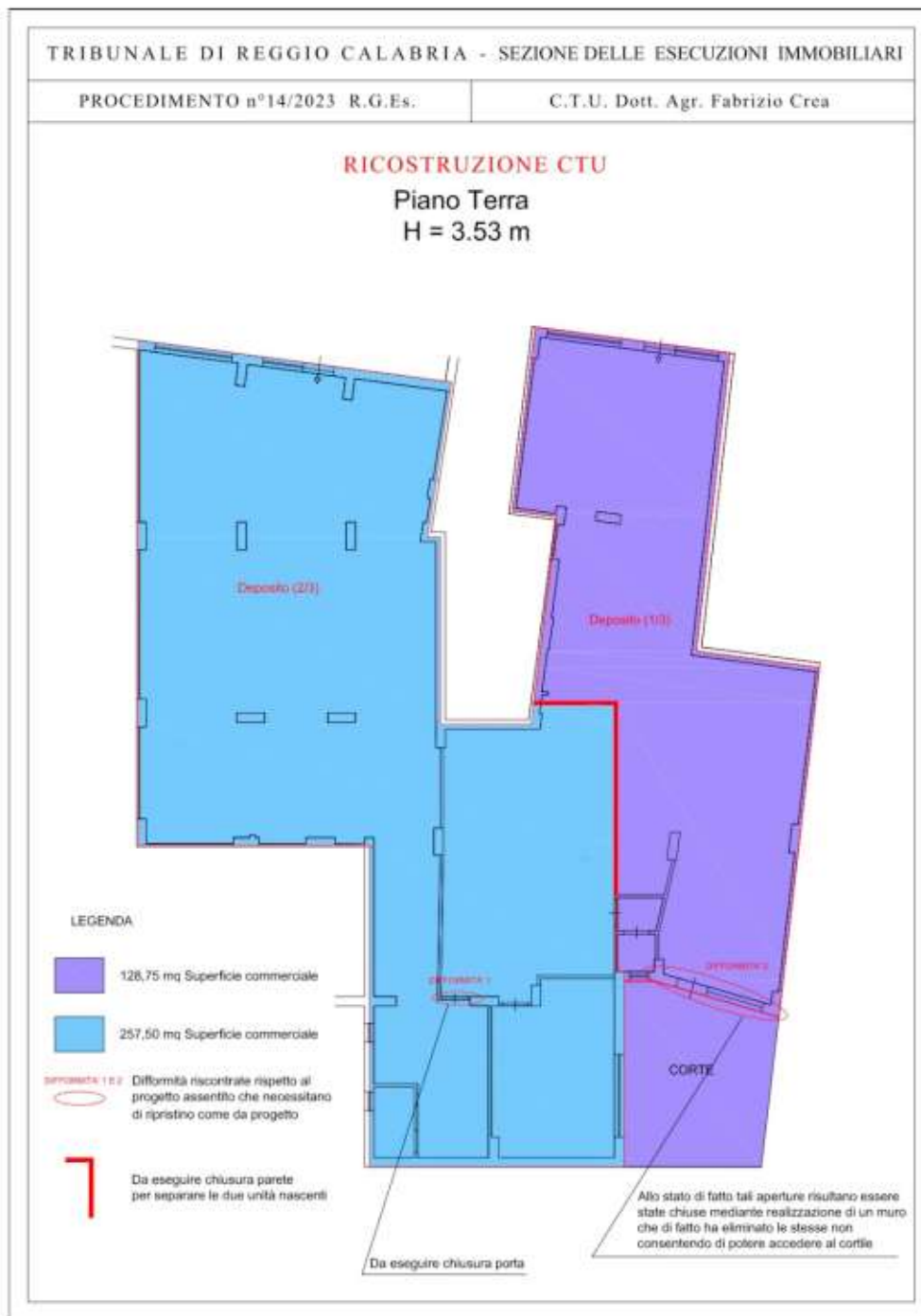
Lotto 2

30

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)

Fabrizio Crea
Dott.
CREA
FABRIZIO
n. 44
L. 10/10/1997
ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI
REGGIO CALABRIA - FYSA





Divisione sub 39 e 38 in 2/3 e 1/3 dell'intera superficie:

1. Sub 39 mq
257,50
2. Sub 38 mq
128,75

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea)



32

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. agr. Fabrizio Crea

