

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa AMBRA ALVANO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 42/2023 R.G.ES. PROMOSSA DA** [REDACTED]

*** * * * ***

La presente relazione è suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) **PREMESSA;**
- 2) **DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI;**
- 3) **RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E.;**
- 4) **CONCLUSIONI;**
- 5) **ALLEGATI.**

*** * * * ***

1. PREMESSA

Con nomina del 13/11/2023 regolarmente notificata a mezzo PEC e successivo Verbale di Accettazione e di Giuramento depositato telematicamente alla stessa data, il Giudice dell'Esecuzione, la Dott.ssa AMBRA ALVANO, conferiva al sottoscritto, **Arch. RICCIO DEMETRIO MODESTO** iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1530 e con Studio Tecnico in Via Clearco n. 11, Isol. 51 di Reggio Calabria, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la **Procedura Esecutiva 42/2023 promossa da** [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 14/09/2022, pertanto il prosieguo del procedimento esecutivo viene portato avanti nei confronti degli eredi legittimi del de cuius, la moglie [REDACTED] [REDACTED] e, **nello specifico al sottoscritto viene richiesto di accertare e rispondere ai sottoindicati quesiti:**

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica*

dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

1. PREMESSA DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito della nomina del sottoscritto e dopo aver preso visione della documentazione in atti per la procedura esecutiva in oggetto, **congiuntamente al Custode Giudiziario e delegato alla vendita nella persona dell'Avv. PORCELLI VITTORIA**, è stata avvisata la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], n.q. di moglie del defunto [REDACTED], per l'inizio delle operazioni peritali in data 29/11/2023 alle ore 14,30 nell'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato 1: Convocazione Inizio Operazioni Peritali*).

Alla data stabilita del sopralluogo, il Custode Giudiziario della procedura oggetto della presente, ha contattato per le vie brevi il Sig. [REDACTED], il quale dichiara di trovarsi unitamente ai fratelli [REDACTED] ed alla madre [REDACTED] fuori città, e precisamente a Milano, dando disponibilità per l'accesso all'appartamento in oggetto al 24/12/2023, pertanto viene fissato il sopralluogo alle ore 11,30 della suddetta data.

A seguito di accordo telefonico tra il Custode Giudiziario e l'Avv. CURATOLA CLAUDIA legale degli eredi [REDACTED], il sopralluogo è stato anticipato al 07/12/2023 alle ore 15,00 e pertanto è stato possibile accedere nell'unità immobiliare esecutata che risulta essere posta al Piano Terra (1° f.t.) di un fabbricato sito in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria, meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Calabria nella Sezione di Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, P.lla 434, Sub 7, **ed alla presenza degli intervenuti hanno avuto inizio le operazioni peritali.**

Pertanto ad evasione dell'incarico ricevuto durante le operazioni peritali d'ispezione nella quale è stato redatto il Verbale di Sopralluogo (*Allegato 2: Verbale di Sopralluogo*), è stata valutata la Documentazione Catastale (Visure Catastali - Mappe Catastali) (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) ed effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*).

Successivamente lo scrivente, ha effettuato accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale con la restituzione computerizzata della pianta oggetto del presente procedimento esecutivo (*Allegato 5: Elaborati Grafici*) ed al fine di ottenere tutta la documentazione e le informazioni necessarie per redigere la presente relazione ed espletare così il mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio affidato, ha svolto indagini presso:

- **Agenzia del Territorio;**
- **Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Urbanistica;**
- **Conservatoria dei Registri Immobiliari;**
- **Ufficio Anagrafe del Comune di Reggio Calabria;**
- **Agenzia delle Entrate.**

QUESITO N. 1

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

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato gli atti presenti nel fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 42/2023, **ha verificato la completezza della documentazione allegata all'istanza di vendita formulata dal creditore procedente per come previsto dall'art. 567, comma 2 del c.p.c., il quale ha optato per il deposito entro 45 giorni dal pignoramento di:**

- **Certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**
- **Certificato Storico dell'Immobile dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Calabria.**

Il sottoscritto evidenzia inoltre, che nella Visura Storica dell'Immobile i dati catastali dell'immobile sono indicati correttamente mentre la proprietà risulta a tutt'oggi in testa al Sig. [REDACTED] che risulta essere deceduto in data 14/09/2022.

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene esecutato ed oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 42/2023, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e precisamente:

➤ **ATTO DI DONAZIONE**

Atto di Donazione del Notaio MACRI' GIUSEPPE del 29/11/1980 al Repertorio n. 56915, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare con Presentazione con Nota di Trascrizione del 05/12/1980, al n. 14414 del Registro Generale, al n. 13131 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

- Terreno sita in Contrada Zambaldo n. 41 del Comune di Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria - H224, Tipo Catasto: Terreni, Sezione Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, Superficie: 480 Mq;

➤ **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE**

Sentenza di Condanna del 20/07/2021, Numero di Repertorio 1320 del Tribunale di Reggio Calabria trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare con Presentazione n. 23 del 01/07/2022, al n. 11234 del Registro Generale, al n. 832 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

- Unità Negoziale n. 1 sita in Contrada Zambaldo n. 41 del Comune di Reggio Calabria - H224, Catasto: Fabbricati, Sezione Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, Subalterno 7 - Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico) - Consistenza 6,5 Vani;

➤ **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Verbale di Pignoramento Immobili del 19/06/2023, Numero di Repertorio 1114 del Tribunale di Reggio Calabria trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare con Presentazione n. 1 del 29/06/2023, al n. 9441 del Registro Generale, al n. 13151 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

- Unità Negoziabile n. 1 sita in Contrada Zambaldo n. 41 del Comune di Reggio Calabria - H224, Catasto: Fabbricati, Sezione Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, Subalterno 7 - Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico) - Consistenza 6,5 Vani;

Null'altra formalità è stata trascritta fino alla data della redazione della presente, quanto suindicato dovrà essere cancellato dopo la vendita.

Per la corretta identificazione del bene in oggetto è stata redatto l'inquadramento territoriale dell'area in esame comprensivo di Stralci Aerofotogrammetrici, dell'Estratto Catastale del Foglio di Mappa e del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Reggio Calabria **che certifica che la Particella 434, del Foglio di Mappa PEL/31, della Sezione di Urbana di PELLARO è indicato nel Piano Regolatore Generale (PRG) con la destinazione urbanistica di Zona Omogenea E - Zona per Attività Primarie (Agricola) ai sensi degli Art. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica della Regione Calabria del 16/04/2002, n. 19 (Allegato 4: Inquadramento Territoriale).**

Dopo attento confronto tra i dati catastali e i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, **si evidenzia che l'immobile in oggetto è univocamente individuato.**

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;

* * * * *

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posta al Piano Terra (1° f.t.) di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. oltre Piano Seminterrato al civico 41 della in Contrada Zambaldo della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria, in testa a tutt'oggi al [REDAZIONE] e non presentata Dichiarazione di Successione dagli eredi legittimi, la moglie [REDAZIONE].

Il terreno sul quale insite il suddetto fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato realizzato in assenza di qualunque titolo autorizzativo e

successivamente presentate domande di Condono Edilizio, è pervenuto al [REDACTED] a seguito di Atto di Donazione del Notaio MACRI' GIUSEPPE del 29/11/1980 al Repertorio n. 56915 registrato in data 15/12/1980 al n. 5687.

L'appartamento in oggetto, identificato catastalmente come SUB 7 del Foglio di Mappa PEL/31 della Particella 434, ha una Superficie Lorda di 148,90 mq oltre 53,37 mq di Superficie Non Residenziale (Superficie Raggiagliata Terrazza Coperta = 60% di 53,37 mq = 32,02 mq) per una Superficie Commerciale Totale di 180,92 mq (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) (*Allegato 5: Elaborati Grafici*) (*Allegato 7: Documentazione Fotografica*).

La Superficie Calpestabile (Superficie Utile Abitabile) dell'immobile è di 128,56 mq per un'altezza interna netta di 3,05 mt con le seguenti destinazioni d'uso interne:

- Ingresso/Corridoio 1: 10,45 Mq;
- Cucina/Pranzo: 19,62 Mq;
- Soggiorno: 23,13 Mq;
- Bagno: 5,80 Mq;
- Antibagno: 3,32 Mq;
- Letto 1: 14,87 Mq;
- Letto 2: 18,90 Mq;
- Ripostiglio: 3,01 Mq;
- Letto Matrimoniale: 20,54 Mq;
- Corridoio 2: 5,80 Mq;
- WC: 3,12 Mq;

TOTALE = 128,56 Mq

A seguito di rilievo metrico si restituisce su supporto informatico la pianta dell'unità immobiliare in contesto, trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione posto al PIANO TERRA (1° f.t.) di un fabbricato sito in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria (*Allegato 5: Elaborati Grafici*).

L'appartamento identificato catastalmente come SUB 7 del Foglio di Mappa PEL/31, P.Illa 434 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) (*Allegato 4: Inquadramento Territoriale*), confina a:

- **NORD** ed a **EST** con la corte condominiale identificata come SUB 2;
- **SUD** con la Particella 1087 del Foglio di Mappa PEL/31 in testa ad altre ditte;
- **OVEST** con la terrazza coperta di pertinenza e in affaccio diretto sulla Contrada Zambaldo.

L'unità immobiliare di proprietà del Sig. [REDACTED], per la quota di 1/1, è sita nel Comune di Reggio Calabria in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria (*Allegato 4:*

Inquadramento Territoriale) ed è identificata all'Agenda delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Calabria nella Sezione di Urbana di PELLARO come SUB 7 del Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, con i seguenti identificativi catastali (*Allegato 3: Documentazione Catastale*):

- Zona Censuaria: 2^;
- Categoria Catastale: A/3 (Abitazioni di Tipo Economico);
- Classe: 3^;
- Consistenza: 6,5 vani;
- Superficie Catastale: 156,00 mq;
- Rendita: € 402,84.

Il complesso edilizio ove è posto l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, trattasi di un corpo di fabbrica con sole 3 unità immobiliari abitative e 2 immobili accessori, **non provvisto di Tabelle Millesimali e di Regolamento Condominiale** e le spese di gestione vengono ripartite in parti uguali, in quanto trattasi di un fabbricato a conduzione familiare.

Il fabbricato sito in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria si eleva per 3 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato ed è stato realizzato senza alcun titolo edificatorio ma successivamente sono state presentate Pratiche di Condo Edilizio n. A/5443 ai sensi della Legge 47/85 e n. 3491 ai sensi della Legge 724/94 relativamente al Piano Seminterrato (S1), al Piano Terra (1° f.t.) ed al Piano Primo (2°f.t.), mentre il Piano Secondo (3° f.t.) non risulta essere identificato catastalmente e non fa parte di alcuna domanda di condono edilizio o di altro titolo autorizzativo.

Le unità immobiliari regolarmente accatastate (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) e che fanno parte del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 609 del 02/12/2008 (Pratiche Condo Edilizio nn. A/5443 e 3491) rilasciato dal Comune di Reggio Calabria – Ufficio Condo Edilizio (*Allegato 6: Permesso di Costruire in Sanatoria*), risultano essere le seguenti:

- SUB 9: Piano Seminterrato destinato a Locale Deposito (Categoria Catastale C/2) di proprietà di [REDACTED];
- SUB 10: Piano Seminterrato destinato a e Garage (Categoria Catastale C/2) di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED];
- SUB 7: Piano Terra destinato a Civile Abitazione (Categoria Catastale A/3) di proprietà di [REDACTED] (Procedura Esecutiva 42/2023);
- SUB 11: Piano Primo identificato come unità immobiliare in corso di costruzione e quindi non ancora ultimata (Categoria Catastale F/3) di proprietà di [REDACTED];

Il corpo di fabbrica per quanto è stato possibile accertare dall'ispezione effettuata nell'unità immobiliare in oggetto e delle parti comuni, è stato realizzato con ossatura portante in cemento armato e per come di seguito riportato:

- strutture di fondazione composte da un reticolo di trave rovesce a sezione rettangolare in cls armato che poggiano su una platea di calcestruzzo non armato;
- strutture in elevazione con travi e pilastri intelaiati in doppia serie di telai longitudinali e trasversali;
- solai di interpiano del tipo latero-cementizi gettati in opera con pignatte in laterizio, travetti e calcestruzzo, mentre solaio di copertura a due falde inclinate con tegole in laterizio;
- tamponature in murature di mattoni da 30 cm di spessore e tramezzature interne con laterizi forati dello spessore di 12 cm debitamente rifinite con intonaco e tonachino.
- corpo scala costituito da gradini a sbalzo incastrati su travi rovesce;

Il fabbricato sito in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria è un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. oltre seminterrato, ha accesso da portone a due ante in legno color noce posto nella corte condominiale, che è identificata come SUB 2 ed alla quale si accede dalla Contrada Zambaldo per mezzo di cancello carrabile e pedonale in ferro ad elementi verticali tinteggiati con pittura a smalto di colore nero e disegni di colore bianco.

Le facciate esterne del complesso edilizio sono rifinite con intonaco, tonachino e tinteggiate di colore rosa con evidenza degli aggetti dei solai di piano con sovrastanti tegole in laterizio, i balconi e la terrazza coperta al Piano Terra del Prospetto Principale (OVEST) prospiciente alla Contrada Zambaldo, i balconi sul Prospetto Laterale (NORD) e sul Prospetto Secondario (EST), in affaccio sulla corte condominiale SUB 2, hanno parapetti in muratura con coprimuro in pietra arenaria e son completi di pavimentazione e di ogni rifinitura, mentre la copertura del fabbricato è a due falde inclinate del tipo latero-cementizi con tegole in laterizio e con discendenti e gronde in lamiera preverniciata di color testa di moro (*Allegato 7: Documentazione Fotografica*).

L'appartamento alla data del sopralluogo risulta arredato, dotato d'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento in tutti gli ambienti con caldaia e radiatori, il Bagno è provvisto di vaso, bidet e doccia con box mentre nell'Antibagno è presente il lavabo, nel WC sono presenti solo i sanitari ed il lavabo e nel sottoscala è alloggiata la lavatrice, **complessivamente le finiture interne dell'appartamento sono di discreta fattura ed in buono di stato di conservazione** (*Allegato 5: Elaborati Grafici*) (*Allegato 7: Documentazione Fotografica*), per come meglio di seguito riportato:

- Portone d'ingresso a due ante asimmetriche del tipo blindato con pannellature in legno;
- Pavimentazione di tutti gli ambienti ad esclusione dei Servizi Igienici in lastre di marmo di dimensioni e tipologie diverse con zoccolino battiscopa dello stesso materiale;
- Pavimentazione della terrazza coperta a livello con struttura in ferro e tegole, con lastre di marmo di tipologie diverse e posate irregolarmente ad opera incerta;

- Bagno con Antibagno con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato fino ad un'altezza di 2,10 mt mentre il WC con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,60 m;
- Tinteggiatura delle superfici verticali e dei soffitti di tutti gli ambienti con idropittura lavabile bianca o colorata;
- Porte interne cieche ad un battente del tipo tamburato e di colore ciliegio;
- Infissi esterni in legno di colore ciliegio con vetro singolo e con persiane oscuranti a lamelle orientabili sempre in legno e di color ciliegio.

Il fabbricato ove è posto l'immobile in contesto, è ubicato in una zona periferica posta a 60 mt slm che dista a 350 mt SS 106 Jonica, a 4,7 km dalla Stazione Ferroviaria di Pellaro ed a 5,2 km dal centro e dal lungomare di Pellaro che è dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un'area ad alta densità di edilizia residenziale, scolastica e commerciale, dista inoltre, a 13,5 km dall'Aeroporto dello Stretto Tito Minniti e 17,5 km dal Lungomare e dal Corso Garibaldi di Reggio Calabria (*Allegato 4: Inquadramento Territoriale*) (*Allegato 7: Documentaz. Fotografica*).

Per l'appartamento in oggetto non è stato rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, è stato redatto e trasmesso telematicamente in data 18/12/2023 alla Regione Calabria attraverso il portale APE-Calabria, attestazione con Codice Identificativo 8006323000144571 in Classe Energetica "E" con Prestazione Energetica di 126,80 kWh/m² anno (*Allegato 8: Attestato di Prestazione Energetica*).

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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

* * * * *

Dalle indagini effettuate presso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio per l'unità immobiliare in oggetto, risulta corretta e completa la documentazione catastale con esatta individuazione del fabbricato in mappa, presenza in banca dati di planimetria e della visura catastale (*Allegato 3: Documentazione Catastale*).

L'unità immobiliare oggetto delle presente relazione è sita nel Comune di Reggio Calabria al civico 41 della Contrada Zambaldo della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria

(Allegato 4: Inquadramento Territoriale), a tutt'oggi risulta essere in testa al [REDACTED] [REDACTED] che è deceduto in data 14/09/2022 e per la quale non è stata presentata Dichiarazione di Successione dagli eredi legittimi, la moglie [REDACTED] ed i figli [REDACTED], [REDACTED], è identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Calabria nella Sezione di Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, e precisamente per come di seguito riportato:

- **SUB 7 (Appartamento per Civile Abitazione): Zona Censuaria: 2[^], Categoria Catastale: A/3 (Abitazioni di Tipo Economico), Classe: 3[^], Consistenza: 6,5 vani, Superficie Catastale: 156,00 mq, Rendita: € 402,84 (Allegato 3: Documentazione Catastale).**

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data di trascrizione del pignoramento, sull'immobile identificato nella Sezione di Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, Sub 7 *(Allegato 3: Documentazione Catastale)* vi è esatta corrispondenza fra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'effettiva consistenza dell'immobile pignorato.

QUESITO N. 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

* * * * *

Dalle indagini effettuate presso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio risulta corretta e completa la documentazione catastale *(Allegato 3: Documentazione Catastale)* e pertanto non essendo stata riscontrata nessuna difformità di notevole importanza ad esclusione del Locale Bagno nel quale è stato ricavato un Antibagno, non necessitano variazioni o aggiornamenti catastali, *(Allegato 5: Elaborati Grafici)*.

A seguito di rilievo metrico si restituisce su supporto informatico la pianta dell'unità immobiliare in contesto, trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione posto al PIANO TERRA (1° f.t.) di un fabbricato a 3 Piani F.T. oltre Piano Seminterrato sito in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione PELLARO del Comune di Reggio Calabria *(Allegato 5: Elaborati Grafici)*.

QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

* * * * *

Per la corretta identificazione del bene in oggetto è stata redatto l'inquadramento territoriale dell'area in esame comprensivo di Stralci Aerofotogrammetrici, del Piano Regolatore Generale

(PRG), del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Reggio Calabria e dell'Estratto Catastale del Foglio di Mappa (*Allegato 4: Inquadramento Territoriale*).

Tenendo conto del Piano Regolatore Generale e delle relative Norme Tecniche di Attuazione e degli Art. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica della Regione Calabria del 16/04/2002, n. 19 e per come riportato nell'allegato Permesso di Costruire in Sanatoria (*Allegato 6: Permesso di Costruire in Sanatoria*), il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare in oggetto ricade su un terreno con destinazione urbanistica di Zona Omogenea E - Zona per Attività Primarie, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli come:

- fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali;
- fabbricati per il ricovero di macchine agricole;
- fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli;
- concimaie e silos;
- fabbricati per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

In tali aree sono consentite su parere favorevole del Consiglio Comunale, industrie estrattive e cave, attrezzature sportive, turistiche e ricreative pubbliche e private, impianti tecnologici o servizi di interesse pubblico che richiedono localizzazioni isolate.

L'edificazione nella Zona Omogenea "E" è assoggettata ai seguenti indici:

- **Iff** \approx mc/mq 0.03 per la residenza
- **H** = max mt. 8.00 salvo costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche-
- **P** = in area privata mq 5/100 mc di residenza.

Altri indici edilizi e ogni altra ulteriore eventuale dotazione di spazi pubblici per insediamenti non agricoli ammessi nella zona omogenea E, sono disciplinati secondo il tipo degli insediamenti stessi; dalle norme contenute negli articoli che li riguardano.

Considerato che con Delibera del Consiglio Comunale di Reggio Calabria n. 1 del 11/01/2020 è stato adottato il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il relativo Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) con pubblicazione sul BURC n. 5 del 11/01/2020, fino all'approvazione definitiva degli strumenti urbanistici si applicano le seguenti disposizioni transitorie per i Piani Regolatori Generali ed i Programmi di Fabbricazione che conservano la validità limitatamente alle Zone A e B e le relative sottozone previsti nei medesimi strumenti, ad esclusione dei piani di attuazione per aree destinate ad interventi pubblici e di edilizia sociale, ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola.

Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e nel relativo Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) del Comune di Reggio Calabria, la Particella 434 del Foglio di Mappa PEL/31 del Catasto Terreni sulla quale insiste il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare esecutata, ricade nella Macrozonizzazione - Urbanizzabile - ATU III 8 - Ambito Territoriale Urbanizzato orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a ristrutturazione urbanistica

mediante Piani Attuativi finalizzati al rinnovo urbano con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

QUESITO N. 6

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

* * * * *

L'unità immobiliare sita nella Frazione PELLARO del Comune di Reggio Calabria in Contrada Zambaldo n. 41 della quale è proprietario per la quota di 1/1 il [REDACTED]

[REDACTED] e per la quale non è stata presentata Dichiarazione di Successione dagli eredi legittimi, la moglie [REDACTED] ed i figli [REDACTED]

[REDACTED], è identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Sezione Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, SUB 7 (*Allegato 4: Inquadramento Territoriale*), (*Allegato 3: Documentazione Catastale*).

Il fabbricato suindicato si eleva per 3 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato ed è stato realizzato senza alcun titolo edificatorio ma successivamente sono state presentate Pratiche di Condono Edilizio n. A/5443 ai sensi della Legge 47/85 e n. 3491 ai sensi della Legge 724/94 relativamente al Piano Seminterrato (S1), al Piano Terra (1° f.t.) ed al Piano Primo (2° f.t.), mentre il Piano Secondo (3° f.t.) non risulta essere identificato catastalmente e non fa parte di alcuna domanda di condono edilizio o di altro titolo autorizzativo.

Le unità immobiliari regolarmente accatastate (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) e che fanno parte del **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 609 del 02/12/2008 (Pratiche Condono Edilizio nn. A/5443 e 3491)** rilasciato dal Comune di Reggio Calabria – Ufficio Condono Edilizio (*Allegato 6: Permesso di Costruire in Sanatoria*), risultano essere le seguenti:

- **SUB 9: Piano Seminterrato destinato a Locale Deposito (Categoria Catastale C/2) di proprietà di** [REDACTED];

- **SUB 10: Piano Seminterrato destinato a e Garage** (Categoria Catastale C/2) di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED];
- **SUB 7: Piano Terra destinato a Civile Abitazione** (Categoria Catastale A/3) di proprietà di [REDACTED] (Procedura Esecutiva 42/2023);
- **SUB 11: Piano Primo identificato come unità immobiliare in corso di costruzione e quindi non ancora ultimata** (Categoria Catastale F/3) di proprietà di [REDACTED];

Per il rilascio del suindicato permesso autorizzativo da parte del Comune di Reggio Calabria – Ufficio Condono Edilizio (Pratiche Condono Edilizio nn. A/5443 e 3491) (*Allegato 6: Permesso di Costruire in Sanatoria*), sono state pagate le oblazioni (€ 2.637,54) e gli oneri di urbanizzazione dovuti (€ 2.928,06), inoltre sono stati ottenuti tutti i Nulla Osta necessari al rilascio del titolo autorizzativo, e precisamente:

- Nulla Osta Paesaggistico-Ambientale n. 74483 del 19/03/2008 dell'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria confermato dalla Soprintendenza B.A.P. della Calabria con nota n. 4378/P del 11/11/2008 ed Atto Unilaterale d'Obbligo per indennità risarcitoria registrato all'Ufficio delle Entrate di Reggio Calabria al n. 5407 Serie III del 09/10/2008;
- Nulla Osta Idrogeologico n. 14397 Posizione IV del 09/02/2008 del Corpo Forestale dello Stato – Coordinamento Provinciale di Reggio Calabria.

QUESITO N. 7

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

* * * * *

Il bene pignorato sito in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione PELLARO del Comune di Reggio Calabria, identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Sezione Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, SUB 7, **non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto il diritto sul bene pignorato è pervenuto al** [REDACTED] **a seguito di Atto di Donazione del Notaio MACRI' GIUSEPPE del 29/11/1980 al Repertorio n. 56915**, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare con Presentazione con Nota di Trascrizione del 05/12/1980, al n. 14414 del Registro Generale, al n. 13131 del Registro Particolare.

QUESITO N. 8

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

* * * * *

Il complesso edilizio ove è posto l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria, è un corpo di fabbrica a 3 Piani f,t, oltre Piano Seminterrato con sole 3 unità immobiliari abitative e 2 immobili accessori (Deposito e Garage) con accesso diretto dalla suddetta via, gli immobili risultano essere di proprietà del [REDACTED] e del figlio [REDACTED] [REDACTED] (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*) e trattandosi di un compendio immobiliare a conduzione familiare non esistono oneri di natura condominiale e le spese di gestione vengono ripartite equamente, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sul bene pignorato.

QUESITO N. 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;

* * * * *

L'immobile posto al Piano Terra (1° f.t.) del fabbricato in fregio alla Contrada Zambaldo al civico n. 41 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria, trattasi di una unità immobiliare abitativa ben identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, nella Sezione Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, SUB 7 (Appartamento per Civile Abitazione) (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) che secondo lo scrivente deve essere venduto in unico lotto sia per le dimensioni dell'appartamento oggetto di pignoramento che per la conformazione strutturale e distributiva tale da non renderlo comodamente divisibile, in quanto le opere edilizie necessarie per la frazionamento oltre ai relativi costi potrebbe pregiudicare la funzionalità distributiva e l'accessibilità, con conseguente deprezzamento dell'immobile stesso.

Stante a quanto suindicato, lo scrivente C.T.U. ritiene che l'immobile sia da considerarsi indivisibile e pertanto il valore dell'immobile verrà determinato sull'intera superficie commerciale, prevedendo un unico lotto di vendita sull'intera quota di possesso in testa al [REDACTED].

QUESITO N. 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, 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;

* * * * *

Il

██████████, a seguito di Atto di Donazione del Notaio MACRI' GIUSEPPE del 29/11/1980 al Repertorio n. 56915, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare con Presentazione con Nota di Trascrizione del 05/12/1980, al n. 14414 del Registro Generale, al n. 13131 del Registro Particolare, è divenuto proprietario per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, nella Sezione Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, con il seguente identificativo:

- SUB 7 (Appartamento per Civile Abitazione): Zona Censuaria: 2[^], Categoria Catastale: A/3 (Abitazioni di Tipo Economico), Classe: 3[^], Consistenza: 6,5 vani, Superficie Catastale: 156,00 mq, Rendita: € 402,84 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*).

Dell'unità immobiliare suindicata seppur trattandosi di una procedura esecutiva gravante totalmente sulla quota di possesso dell'esecutato, non è possibile vendere in più lotti, in quanto il sottoscritto ritiene l'immobile indivisibile per come riportato nel quesito precedente, e pertanto verrà previsto un unico lotto di vendita.

QUESITO N. 11

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

* * * * *

Nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono residenti la **██████████**
██████████, moglie del de cuius **██████████**

e la figlia [REDACTED]

(*Allegato 9: Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia*), gli altri eredi, [REDACTED]

e [REDACTED] hanno altri luoghi di residenza.

L'immobile esecutato è destinato a civile abitazione ed alla data del sopralluogo del 07/12/2023 risulta completamente arredato, dotato d'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento in tutti gli ambienti, complessivamente le finiture interne dell'appartamento sono di discreta fattura e in buon stato di conservazione (*Allegato 7: Documentazione Fotografica*).

Ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di accertare che sull'immobile in oggetto non è stato rinvenuto nessun contratto locativo.

QUESITO N. 12

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

* * * * *

Il presente quesito non rientra nella fattispecie dell'immobile oggetto della presente procedura.

QUESITO N. 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 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;

* * * * *

Sull'immobile pignorato posto al Piano Terra del fabbricato sito in Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria (*Allegato 3: Documentazione Catastale*), composto da un corpo di fabbrica a 3 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato dove sono presenti n. 3 unità immobiliari abitative oltre locali accessori con accessi diretti dalla suddetta via (Deposito e Garage):

- **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità anche derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene oggetto di pignoramento, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), oneri (di affrancazione o riscatto);**
- **non risultano oneri di natura condominiale in quanto trattasi di un compendio immobiliare a conduzione familiare e le spese di gestione vengono ripartite in parti uguali, inoltre, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sul bene pignorato;**
- **non gravano usi civici in quanto il diritto sul bene pignorato è pervenuto al [REDACTED] a seguito di Atto di Donazione del Notaio MACRI' GIUSEPPE del 29/11/1980 al Repertorio n. 56915.**

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

* * * * *

In ottemperanza all'incarico ricevuti, il sottoscritto ha proceduto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame, rispetto al contesto urbano ed urbanistico, alla verifica della consistenza planovolumetrica, tecnico-costruttiva e di rifinitura, comparandolo ai requisiti intrinseci ed estrinseci di beni analoghi della zona.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in commercio.

I risultati degli accertamenti, delle indagini, delle considerazioni tecnico-economiche, nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto, sono state divise in:

- Individuazione e descrizione del bene;
- Dati di consistenza;
- Indagini specifiche di mercato;
- Metodi di stima e Valutazione;

➤ **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Nel "Quesito n. 2" della presente relazione è stato dettagliatamente descritto il bene oggetto della presente procedura esecutiva.

➤ **DATI DI CONSISTENZA**

L'unità immobiliare in contesto fa parte di un corpo di fabbrica a Tre Piani Fuori Terra oltre Seminterrato sito in Contrada Zambaldo n. 41 in Località Pellaro del Comune di Reggio Calabria, trattasi di un appartamento posto al Piano Terra (1° f.t.) meglio censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, nella Sezione Urbana di PELLARO, al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, SUB 7, in testa a tutt'oggi per la quota di 1/1 al [REDACTED]

[REDACTED] che risulta essere deceduto in data 14/09/2022, nello specifico ha le seguenti superfici di consistenza:

- **SUPERFICIE LORDA (SL)** = **148,90 mq;**
- **SUPEICIE UTILE ABITABILE (SUA)** = **128,56 mq;**

- **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR) = 53,37 mq;**
- **VOLUME (148,90 mq x H = 3,05 mt) = 454,14 mc.**

➤ INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO PER IL BENE

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito ed è necessario fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche a quello da valutare e mediante aggiunte o detrazioni si riesce a paragonarli a quelli in esame.

Fatto questo primo macroscopico inquadramento, si perfeziona il raffronto esaminando le condizioni intrinseche e estrinseche che più influenzano il probabile valore di mercato:

Condizioni intrinseche: Valutare l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani e la consistenza complessiva;

Condizioni estrinseche: Considerare la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorge il compendio, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce l'acqua, ecc., la rispondenza della zona di interesse a specifiche esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, tenendo conto anche della preferenza di alcuni ceti della professione.

La norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale, direzionale, industriale e turistico, definiscono il tracciato entro il quale si deve operare per dare una superficie corretta e riconosciuta come “**Superficie Commerciale**”, che è data:

- **Superficie Lorda**, cioè la somma delle superficie misurate al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni;
- **Superfici Ponderate** per la determinazione delle superfici riferite a terrazzi, balconi, patii e giardini, a cui vengono attribuiti le seguenti percentuali di superficie:
 - 30% per i balconi e le terrazze scoperti;
 - 40% per i balconi, logge, patii, porticati e le terrazze coperte (per coperto si intende che sia chiuso almeno su due lati);
 - 60% per le verande;
 - 10% per pertinenze ad uso esclusivo di appartamenti, di ville e villini.
- **Superfici di Pertinenza** (cantine, soffitte con altezza $\geq 1,80$ mt, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) vengono computate al 60% della superficie lorda, mentre i posti auto e le

autorimesse vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

➤ **METODI DI STIMA E VALUTAZIONE**

Per stimare il valore commerciale degli immobili sono state prese a riferimento le tabelle dei valori immobiliari prodotte dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, confrontate con le informazioni di carattere tecnico-economico acquisite presso le maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio.

I valori posti a base della stima degli immobili disponibili presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio hanno come riferimento all'ultimo dato disponibile per il Comune di Reggio Calabria al **PRIMO SEMESTRE ANNO 2023**:

- **Fascia/Zona: PERIFERICA / FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI;**
- **Codice di Zona: D 18;**
- **Microzona Catastale: n. 0;**
- **Tipologia Prevalente: ABITAZIONI CIVILI;**
- **Destinazione: RESIDENZIALE.**

I valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare per la zona in cui ricade l'unità immobiliare abitativa in contesto sono per come di seguito riportato:

- **VALORE DI MERCATO ABITAZIONI CIVILI:**
Minimo 590,00 €/mq - Massimo 850,00 €/mq della Superficie Lorda;
- **VALORE DI LOCAZIONE ABITAZIONI CIVILI**
Minimo 2,50 €/mq x mese - Massimo 3,40 €/mq x mese della Superficie Netta.

La quotazione commerciale degli immobili, in funzione delle condizioni oggettivamente riscontrate, e precisamente in quanto le finiture interne dell'appartamento di discreta fattura e stato di conservazione (*Allegato 7: Documentazione Fotografica*), fanno ritenere come valore di stima più probabile:

- **Valore di Mercato dell'immobile = €/mq 700,00;**
- **Valore di Locazione dell'immobile = € 2,90 x mq x mese.**

➤ **VALUTAZIONE A METRO QUADRATO DI SUPERFICIE LORDA**

I valori unitari adottati sono stati desunti da elementi di unità immobiliari analoghe per caratteristiche e rifiniture, ubicati nella zona di interesse o in zone equivalenti e moltiplicati per la Superficie Commerciale dell'unità immobiliare:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA:

(1,00)	Superficie Lorda dell'u.i.u. (SL):	148,90 mq x 1,00	=	148,90 mq
(0,60)	Superficie totale dei balconi (SNR):	53,37 mq x 0,60	=	32,02 mq
				<hr/>
				SUPERFICIE COMMERCIALE = 180,92 mq

Pertanto, si ha:

QUOTAZIONE DI MERCATO:

Superficie Commerciale x Valore Mercato = 180,92 mq x € 700,00 = € 126.644,00;

VALORE LOCATIVO ANNUO:

**Superficie Utile x Valore di Locazione x n. mesi = 128,56 mq x € 2,90 x 12 mesi =
€/Anno 4.473,89 (€/Anno 4.473,89 / 12 mesi = €/mese 372,72) x arrotontando €/mese 370,00).**

II

sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione, meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, nella Sezione Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, SUB 7 (Appartamento per Civile Abitazione) **ha la piena proprietà per 1/11, pertanto la Quotazione di Mercato ed il Valore Locativo Mensile della sua quota di possesso sono di:**

- **VALORE DI MERCATO: € 126.644,00;**
- **VALORE LOCATIVO MENSILE: €/mese 370,00.**

4. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto per il compendio pignorato con la **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 42/2023 R.G.ES.** promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], il sottoscritto dai risultati delle indagini svolte ed in riscontro ai quesiti posti, riassume in maniera compiuta e schematica quanto segue:

SCHEMA RIEPILOGATIVA LOTTO UNICO	
Tipologia:	Unità immobiliare urbana posta al Piano Terra (1° f.t.) di un maggior fabbricato a 3 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato con struttura in c.a.;
Indirizzo:	Contrada Zambaldo n. 41 della Frazione Pellaro di Reggio Calabria;
Confini:	- NORD ed a EST con la corte condominiale identificata come SUB 2; - SUD con P.lla 1087 del Fg. di Mappa PEL/31 in testa ad altre ditte; - OVEST con terrazza coperta di pertinenza in affaccio diretto sulla Contrada Zambaldo;
Proprietà:	[REDACTED] - Proprietario per 1/1;
Descrizione Sintetica:	Immobile destinato a civile abitazione con le seguenti superfici di consistenza: - SUPERFICIE LORDA (SL) = 148,90 Mq; - SUPERFICIE UTILE (SUA) = 128,56 Mq; - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR) = 32,02 Mq; - VOLUME (148,90 mq x H = 3,05 mt) = 454,14 Mc;
Attestazione Catastale:	Unità Immobiliare Urbana identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Reggio Calabria nella Sezione di Urbana di PELLARO al Foglio di Mappa PEL/31, Particella 434, SUB 7: - Zona Censuaria: 2^; - Categoria Catastale: A/3 (Abitazioni di Tipo Economico); - Classe: 3^; - Consistenza: 6,5 vani; - Superficie Catastale: 156,00 mq; - Rendita: € 402,84;
Rispondenza Urbanistica:	Complesso edilizio a 3 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato realizzato senza alcun titolo edificatorio, e successivamente presentate Pratiche di Condono Edilizio n. A/5443 (Legge 47/85) e n. 3491 (Legge 724/94) per il Piano Seminterrato (S1), il Piano Terra (1° f.t.) ed il Piano Primo (2°f.t.), il Piano Secondo (3° f.t.) non risulta essere identificato catastalmente e non fa parte di alcuna domanda di condono edilizio o di altro titolo autorizzativo.

	Gli immobili regolarmente accatastati che fanno parte del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 609 del 02/12/2008 (Pratiche Condono Edilizio nn. A/5443 e 3491) rilasciato dal Comune di Reggio Calabria – Ufficio Condono, sono i SUBB 9, 10, <u>7 (PROC. ESEC. 42/2023)</u> e 11;
Utilizzazione Prevista da P.R.G. del Comune di Reggio Calabria	ZONA OMOGENEA “E” - Zona per Attività Primarie, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli come fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos e fabbricati per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
Attestato di Prestazione Energetica	Classe Energetica Globale “E” con Prestazione Energetica di 126,80 kWh/m² anno – Codice Identificativo APE: 8006323000144571 del 18/12/2023;
Stato di Manutenzione	L’unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta arredato, dotato d’impianto elettrico, idrico e di riscaldamento in tutti gli ambienti, il Bagno è provvisto di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, mentre nel WC sono presenti solo i sanitari ed il lavabo, complessivamente le finiture interne dell’appartamento sono di discreta fattura ed in buono stato di conservazione;
Oneri Condominiali:	NON PRESENTI - Fabbricato a conduzione familiare;
Superficie Commerciale:	180,92 Mq (SL = 148,90 Mq + SNR = 32,02 Mq);
Valore di Mercato:	€ 126.644,00;
Valore Locativo Mensile	€/mese 370,00;

Con quanto riportato nella presente relazione che consta di n. 25 pagine incluso Elenco Allegati, lo scrivente ritiene di aver espletato il mandato affidatogli e, ringraziando per la fiducia accordatagli, resta disponibile per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Reggio Calabria, li 20 Dicembre 2023



IL C.T.U.
Arch. Demetrio M. Riccio

5. ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati:

- *Allegato 1: CONVOCAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI;*

- *Allegato 2: VERBALE DI SOPRALLUOGO;*

- *Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*

- *Allegato 4: INQUADRAMENTO TERRITORIALE;*

- *Allegato 5: ELABORATI GRAFICI - PIANTA TERRA (1° F.T.) - SC. 1:100;*

- *Allegato 6: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA;*

- *Allegato 7: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*

- *Allegato 8: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.*

- *Allegato 9: CERTIFICATO RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA.*
