

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 96/2022 R.G.Es.

promossa da

**AMCO – Asset Management Company s.p.a.
(Avv. Marco Pesenti)**

contro

██████████ – ██████████ – ██████████

GIUDICE ESECUZIONE: *Dott. Francesco Maria Antonio Buggè*

PROSSIMA UDIENZA: *30/5/2023*

**Ing. Giuseppe Arcudi
Via Carrera II, diramazione, n° 3
89122 – Reggio Calabria
Tel. 0965 654665 – Cell. 342 9939856**

SOMMARIO

<i>PREMESSA</i>	2
<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	6
<i>ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</i>	6
<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</i>	7
<i>LOTTI DI VENDITA</i>	18
<i>STIMA DEL VALORE DEI LOTTI DI VENDITA</i>	19
<i>PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTI DI VENDITA</i>	24
<i>CONCLUSIONI</i>	24

PREMESSA

Con ordinanza del **01/02/2023**, il G.E. dott. Stefano Cantone nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Arcudi quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati*

nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4. proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 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;*
- 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 dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Maria Vanessa Russo, in data **28/02/2023** lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso i due immobili oggetto di pignoramento, siti in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 nella frazione Gallico di Reggio Calabria. All'orario prefissato, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario, erano presenti il debitore sig. [REDACTED], in qualità di proprietario di uno degli appartamenti pignorati, e la sig.ra [REDACTED], in qualità di occupante del secondo appartamento pignorato. Nella circostanza si procedeva ad una accurata ispezione degli immobili, eseguendo nel contempo i necessari rilievi metrici e fotografici.

Successivamente il sottoscritto esperiva le dovute indagini catastali, effettuando altresì vari accessi presso gli uffici del Comune di Reggio Calabria per gli accertamenti legati alla regolarità edilizia degli immobili e la ricerca dei titoli edilizi ivi presenti. Si provvedeva, inoltre, alla elaborazione degli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili ed al relativo deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria.

Infine, completate le attività sopra descritte, lo scrivente portava a termine il mandato ricevuto con la stesura della presente relazione.

ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In data 17/11/2022, con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 09/12/2022 al Registro Generale n. 21287 Registro Particolare n. 17417, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

- **abitazione di tipo civile** in Comune di Reggio Calabria, via Anita Garibaldi, int. 11, censito al NCEU di detto Comune al foglio 9, part. 779, sub 15, sez. GCO, categoria A/2, vani 5,5, piano n° 4;
- **abitazione di tipo civile** in Comune di Reggio Calabria, via Anita Garibaldi, int. 12, censito al NCEU di detto Comune al foglio 9, part. 779, sub 16, sez. GCO, categoria A/2, vani 5, piano n° 4.

I beni pignorati sono univocamente identificati dai riferimenti catastali contenuti nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

CESPITE N° 1

Appartamento per civile abitazione al piano quarto di un maggior fabbricato in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 frazione Gallico del Comune di Reggio Calabria - foglio 9, particella 779, sub 15 -

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il cespite in questione è ubicato a Gallico, frazione periferica del Comune di Reggio Calabria, in una zona prevalentemente caratterizzata da edilizia popolare e da ampi spazi ineditati ed utilizzati come suolo agricolo.

Il centro urbano di Gallico, facilmente raggiungibile dall'immobile pignorato attraverso la rete stradale, dispone di tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, attività commerciali e terziarie, ecc.). L'immobile dista inoltre circa 6 km dal centro di Reggio Calabria; circa 2 km dallo svincolo dell'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); circa 2 km da Gallico Marina e circa 7 km dalla stazione ferroviaria centrale di Reggio Calabria; circa 5 km dall'area portuale di Reggio Calabria e circa 9 km dall'area portuale di Villa San Giovanni; circa 16 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 7 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

Posto in fregio a Via Anita Garibaldi Variante, l'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al quarto piano (quinto f.t.) di un maggior fabbricato a sette piani fuori terra.

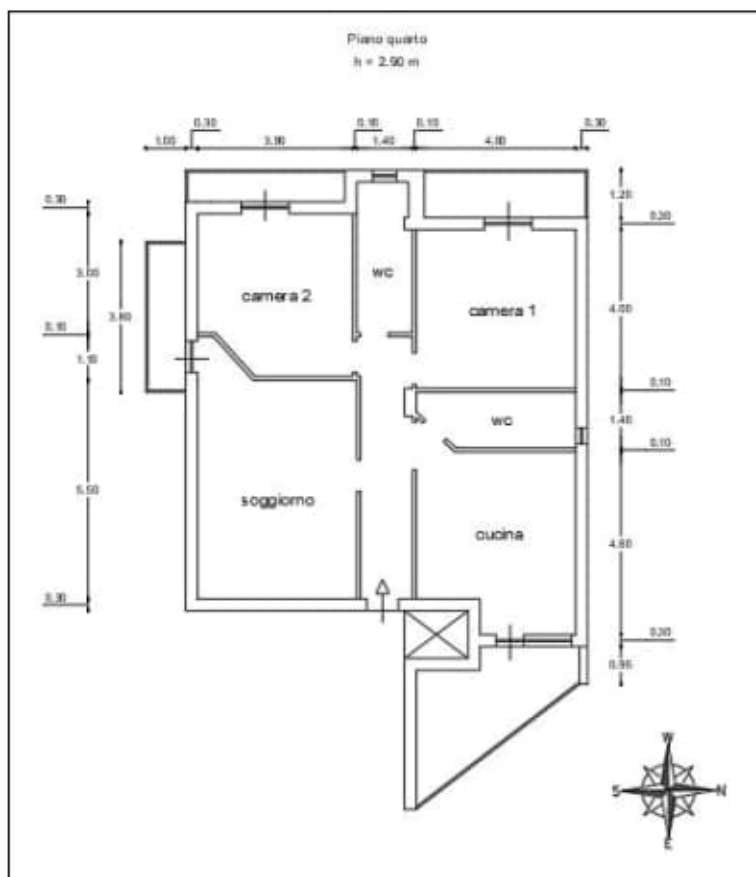
Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è un edificio a sette piani fuori terra realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati, solai latero-cementizi e copertura con tetto a falde in pannelli di lamiera coibentata. La facciata risulta solo parzialmente rifinita con ampie porzioni che presentano la muratura di tamponamento a vista. I frontalini di alcuni balconi presentano evidenti distacchi del copriferro.

L'ingresso all'edificio avviene attraverso un atrio dotato di portone metallico. Il vano scala risulta sostanzialmente allo stato rustico, con murature a vista e rampe non rivestite. I vari piani sono serviti da impianto ascensore con chiave di sblocco per l'utilizzo.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al quarto piano (quinto f.t.) del fabbricato sopra descritto ed è adibito a civile abitazione. Ha una superficie coperta calpestabile di circa **90 mq** ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere, due bagni (accessoriati con lavabo, vaso, bidet e box doccia) e disimpegno. L'altezza degli ambienti è di circa 2,90 m. Dispone inoltre di **n° 4 balconi** (prospettanti su tre diversi lati) con una superficie complessiva di circa **21 mq**.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle ceramiche. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile; la tinteggiatura risulta in ottime condizioni. Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno di media qualità; quelli esterni, provvisti di avvolgibili oscuranti in plastica, sono in alluminio di colore bianco.

L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico sottotraccia. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria¹:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Strada Variante di Via Anita Garibaldi n° 48 Interno 11 piano 4	Reggio Calabria	GCO	9	779	15	A/2	1	5,5 vani	115 mq	€ 284,05

Esso risulta intestato a [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 16/02/1965 (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1000/1000.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale² è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo modeste differenze non incidenti sulla consistenza e sulla rendita.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà al sig. [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 16/02/1965 in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 25/01/2003** rogato dal notaio dott.ssa Rita Tripodi del Distretto Notarile di Palmi, repertorio n. 72068, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 19/02/2003 al numero 2582 del registro generale e al numero 2156 del registro particolare.³

CONFINI

L'immobile confina: a nord con la particella 1281; ad est con vano scala; a sud con appartamento sub 16 (v. scheda cespite n° 2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, l'immobile pignorato ricade in **Zona Omogenea E - "Zona per attività primarie"**.

L'area in questione è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale.

¹ V. allegato n° 4

² V. allegato n° 4

³ V. allegato n° 5

Nel sopra citato atto di compravendita del 25/01/2003 è riportato che, per il fabbricato che comprende l'appartamento pignorato, "la relativa domanda di condono è stata prodotta presso il Comune di Reggio Calabria, in data 31/12/1986, protocollata al numero A/17308, con versamento integrale dell'oblazione di Lire 14.727.630 (quattordicimilionesettecentoventisettemilaseicentotrenta), come da bollettini numeri: 736, di Lire 4.401.000 (quattromilioni quattrocentounomila); 266, di Lire 4.836.000 (quattromilioni ottocentotrentaseimila); 781, di Lire 4.126.000 (quattromilioni centoventiseimila) (... omissis ...) ed oneri concessori versati con bollettino numero ... del 1 marzo 1995, per lire 2.500.000 (duemilioni cinquecentomila), ed infine versamento a saldo di lire 3.290.000 (tre milioni duecentonovantamila), giusta bollettino numero 364 del 2 giugno 1999, tutti versamenti eseguiti presso l'Ufficio di Gallico Superiore di Reggio Calabria".

Alla data di stipula della compravendita, comunque, non risultava ancora essere stato emesso alcun provvedimento di sanatoria.

Al fine di prendere visione della suddetta pratica di condono, in data 13/03/2023 è stata presentata apposita istanza di accesso agli atti presso il competente settore del Comune di Reggio Calabria. Tuttavia, in esito alle ricerche all'uopo effettuate dal personale dell'ufficio interpellato, la pratica in questione non è stata rinvenuta, per cui non è stato possibile verificare la documentazione e gli eventuali elaborati ivi contenuti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica F**.⁴

STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente nella disponibilità della sig.ra [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 6/12/1966, la quale in sede di sopralluogo ha dichiarato di occupare l'appartamento come propria residenza, in quanto concesso in uso gratuito dal debitore esecutato sig. [REDACTED].

⁴ V. allegato n° 6

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva da cui risulta quanto segue:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 20 luglio 2005 al n° 18686 R.G. e al n° 6285 R.P., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 16/02/1965, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- **ipoteca giudiziaria** iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 10 marzo 2014 al n° 5314 R.G. e al n° 234 R.P., a favore di Banca Italease s.p.a., con sede in Milano, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 16/02/1965, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- **verbale pignoramento immobiliare** del 17 novembre 2022, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 9 dicembre 2022 al n° 21287 R.G. e 17417 R.P., a favore di AMCO - Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 16/02/1965, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Al fine di avere ragguagli in merito alla eventuale sussistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di spese fisse di gestione o manutenzione, nonché di eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni, in data 27/4/2023 è stata inoltrata via PEC specifica richiesta di informazioni all'Amministratore del condominio, dott.^{ssa} Maria Rodà. In pari data l'Amministratore trasmetteva una nota con i seguenti dati riepilogativi delle spettanze dovute al Condominio⁵:

- € 40,33 quote ordinarie deliberate nel bilancio preventivo 2023, nonché € 375,94 spese straordinarie deliberate e mai versate.

⁵ V. allegato n° 12

CESPITE N° 2

Appartamento per civile abitazione al piano quarto di un maggior fabbricato in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 frazione Gallico del Comune di Reggio Calabria - foglio 9, particella 779, sub 16 -

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il cespite in questione è ubicato a Gallico, frazione periferica del Comune di Reggio Calabria, in una zona prevalentemente caratterizzata da edilizia popolare e da ampi spazi ineditati ed utilizzati come suolo agricolo.

Il centro urbano di Gallico, facilmente raggiungibile dall'immobile pignorato attraverso la rete stradale, dispone di tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, attività commerciali e terziarie, ecc.). L'immobile dista inoltre circa 6 km dal centro di Reggio Calabria; circa 2 km dallo svincolo dell'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); circa 2 km Gallico Marina e circa 7 km dalla stazione ferroviaria centrale di Reggio Calabria; circa 5 km dall'area portuale di Reggio Calabria e circa 9 km dall'area portuale di Villa San Giovanni; circa 16 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 7 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

Posto in fregio a Via Anita Garibaldi Variante, l'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al quarto piano (quinto f.t.) di un maggior fabbricato a sette piani fuori terra.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è un edificio a sette piani fuori terra realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati, solai latero-cementizi e copertura con tetto a falde in pannelli di lamiera coibentata. La facciata risulta solo parzialmente rifinita con ampie porzioni che presentano la muratura di tamponamento a vista. I frontalini di alcuni balconi presentano evidenti distacchi del copriferro.

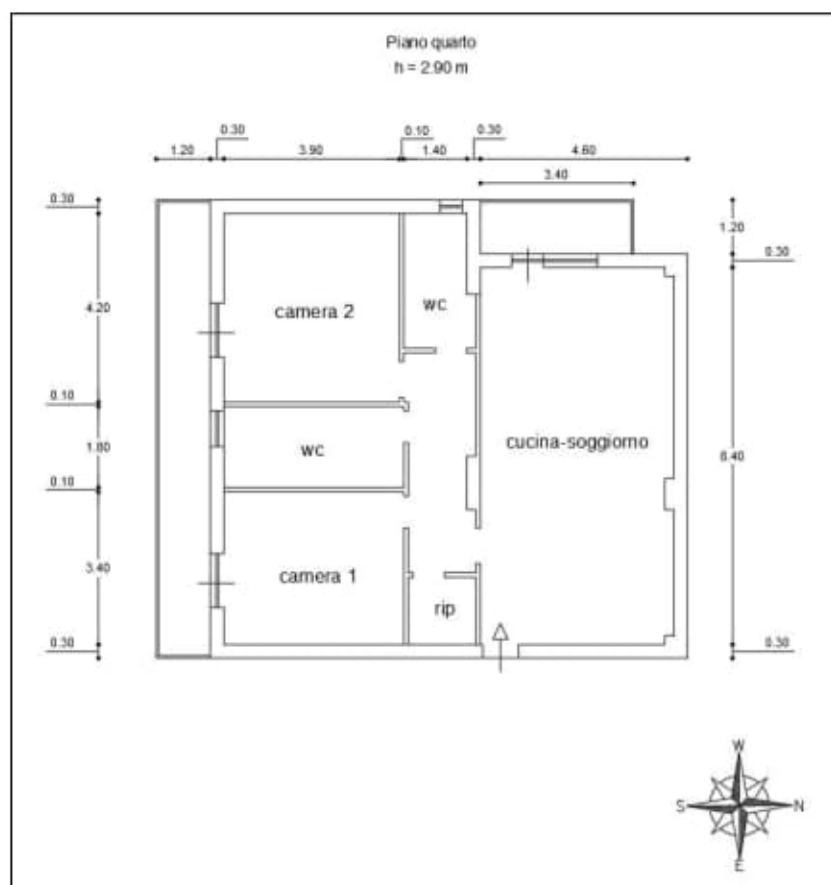
L'ingresso all'edificio avviene attraverso un atrio dotato di portone metallico. Il vano scala risulta sostanzialmente allo stato rustico, con murature a vista e rampe non rivestite. I vari piani sono serviti da impianto ascensore con chiave di sblocco per l'utilizzo.

L'**appartamento** oggetto di pignoramento è posto al quarto piano (quinto f.t.) del fabbricato sopra descritto ed è adibito a civile abitazione. Ha una superficie coperta calpestabile di circa **87 mq** ed è composto da una cucina-soggiorno *open space*, due

camere, un bagno principale (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e vasca), un bagno secondario (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e box doccia), disimpegno e ripostiglio. L'altezza degli ambienti è di circa 2,90 m. Dispone inoltre di n° 2 balconi (uno prospiciente sul lato sud ed uno sul lato ovest) con una superficie complessiva di circa 16 mq.

Gli interni dell'appartamento sono stati oggetto di recente ristrutturazione. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle ceramiche. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura di colore chiaro in ottime condizioni. Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno di media qualità; quelli esterni, provvisti di avvolgibili oscuranti in plastica, sono in alluminio di colore bianco.

L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico sottotraccia e di impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria⁶:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Strada Variante di Via Anita Garibaldi n° 48 Interno 12 piano 4	Reggio Calabria	GCO	9	779	16	A/2	1	5 vani	110 mq	€ 258,23

Esso risulta intestato a [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 28/08/1954 (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1000/1000.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale⁷ è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo modeste differenze non incidenti sulla consistenza e sulla rendita (nella zona di ingresso è stata eliminata una tramezzatura al fine di creare un ambiente cucina-soggiorno *open space*).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto in proprietà al sig. [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 28/08/1954, in regime di comunione dei beni, in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 25/01/2003** rogato dal notaio dott.ssa Rita Tripodi del Distretto Notarile di Palmi, repertorio n. 72063, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Reggio Calabria il 19/02/2003 al numero 2583 del registro generale e al numero 2157 del registro particolare.⁸

CONFINI

L'immobile confina: a nord con appartamento sub 15 (v. scheda cespite n° 1) e vano scala; ad est con appartamento sub 17 e vano scala; a sud con traversa di Via Anita Garibaldi Variante.

⁶ V. allegato n° 9

⁷ V. allegato n° 9

⁸ V. allegato n° 10

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, l'immobile pignorato ricade in **Zona Omogenea E** - "Zona per attività primarie".

L'area in questione è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale.

Nel sopra citato atto di compravendita del 25/01/2003 è riportato che, per il fabbricato che comprende l'appartamento pignorato, "la relativa domanda di condono è stata prodotta presso il Comune di Reggio Calabria, in data 31/12/1986, protocollata al numero A/17308, con versamento integrale dell'oblazione di Lire 14.727.630 (quattordicimilionisettecentoventisettemilaseicentotrenta), come da bollettini numeri: 736, di Lire 4.401.000 (quattromilioniquattrocentounomila); 266, di Lire 4.836.000 (quattromilionitottocentotrentaseimila); 781, di Lire 4.126.000 (quattromilionicentoventiseimila) (... omissis ...) ed oneri concessori versati con bollettino numero ... del 1 marzo 1995, per lire 2.500.000 (duemilionicinquecentomila), ed infine versamento a saldo di lire 3.290.000 (tremilioniduecentonovantamila), giusta bollettino numero 364 del 2 giugno 1999, tutti versamenti eseguiti presso l'Ufficio di Gallico Superiore di Reggio Calabria".

Alla data di stipula della compravendita, comunque, non risultava ancora essere stato emesso alcun provvedimento di sanatoria.

Al fine di prendere visione della suddetta pratica di condono, in data 13/03/2023 è stata presentata apposita istanza di accesso agli atti presso il competente settore del Comune di Reggio Calabria. Tuttavia, in esito alle ricerche all'uopo effettuate dal personale dell'ufficio interpellato, la pratica in questione non è stata rinvenuta, per cui non è stato possibile verificare la documentazione e gli eventuali elaborati ivi contenuti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica F**.⁹

⁹ V. allegato n° 11

STATO DI POSSESSO

L'immobile, attualmente sgombro e privo di arredi, è nella disponibilità del debitore esecutato sig. [REDACTED].

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva da cui risulta quanto segue:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 20 luglio 2005 al n° 18686 R.G. e al n° 6285 R.P., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 28/08/1954, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 18/02/1960, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- **ipoteca volontaria** iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 4 luglio 2012 al n° 11903 R.G. e al n° 909 R.P., a favore di Caffè Studio s.r.l., con sede in Civitavecchia (RM), e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 28/08/1954, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 18/02/1960, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- **ipoteca giudiziaria** iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 10 marzo 2014 al n° 5314 R.G. e al n° 234 R.P., a favore di Banca Italease s.p.a., con sede in Milano, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 28/08/1954, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- **verbale pignoramento immobiliare** del 18 aprile 2016, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 5 maggio 2016 al n° 7023 R.G. e 5650 R.P., a favore di Caffè Studio in liquidazione s.u.r.l., con sede in Civitavecchia (RM), e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 28/08/1954, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 18/02/1960, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- **ipoteca riscossione ruolo** iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 18 maggio 2018 al n° 8055 R.G. e al n° 857 R.P., a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 28/08/1954, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;

-
- **verbale pignoramento immobiliare** del 17 novembre 2022, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 9 dicembre 2022 al n° 21287 R.G. e 17417 R.P., a favore di AMCO - Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 28/08/1954, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 18/02/1960, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Al fine di avere ragguagli in merito alla eventuale sussistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di spese fisse di gestione o manutenzione, nonché di eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni, in data 27/4/2023 è stata inoltrata via PEC specifica richiesta di informazioni all'Amministratore del condominio, dott.^{ssa} Maria Rodà. In pari data l'Amministratore trasmetteva una nota con i seguenti dati riepilogativi delle spettanze dovute al Condominio¹⁰:

- € 490,40 quote ordinarie deliberate nell'anno 2022 ed € 525,99 quote ordinarie deliberate nel bilancio preventivo 2023.

¹⁰ V. allegato n° 12

LOTTE DI VENDITA

La composizione dei lotti è finalizzata a costituire porzioni immobiliari che consentano una fruizione autonoma e indipendente. Nella fattispecie, considerate le caratteristiche dei cespiti oggetto di perizia, il sottoscritto reputa opportuno ed economicamente vantaggioso che si proceda alla eventuale vendita mediante la formazione di due lotti.

LOTTO 1

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE

Appartamento per civile abitazione al piano quarto di un maggior fabbricato in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 frazione Gallico del Comune di Reggio Calabria

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Strada Variante di Via Anita Garibaldi n° 48 Interno 11 piano 4	Reggio Calabria	GCO	9	779	15	A/2	1	5,5 vani	115 mq	€ 284,05

LOTTO 2

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE

Appartamento per civile abitazione al piano quarto di un maggior fabbricato in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 frazione Gallico del Comune di Reggio Calabria

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Strada Variante di Via Anita Garibaldi n° 48 Interno 12 piano 4	Reggio Calabria	GCO	9	779	16	A/2	1	5 vani	110 mq	€ 258,23

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

Appartamento per civile abitazione al piano quarto di un maggior fabbricato in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 frazione Gallico del Comune di Reggio Calabria

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile risulta leggermente decentrata rispetto al nucleo urbano della frazione Gallico, con sparsa presenza edilizia di tipo prevalentemente popolare. Essa può godere di un certo apprezzamento sul mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano nonché per la presenza di una relativamente rapida viabilità per raggiungere i principali servizi cittadini.

L'unità immobiliare in oggetto, inoltre, possiede discrete caratteristiche intrinseche, con finiture interne di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Di contro, tuttavia, è certamente da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (anche alla luce della riscontrata impossibilità di accertare l'effettivo stato della pendente istanza di condono edilizio) nonché alla circostanza che ampie porzioni condominiali del fabbricato risultano non rifinite ed in mediocre stato di conservazione.

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

Per la valutazione dell'immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma della *superficie lorda* dell'appartamento (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Appartamento	105 mq	1,00	105,0 mq
Balconi	21 mq	0,30	6,3 mq
Sup. commerciale totale			111,3 mq

Per la definizione del **valore unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U. si giudica congruo un valore unitario "ordinario" pari a **700,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2022, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni civili*" in normale stato conservativo, da un minimo di 580,00 €/mq ad un massimo di 870,00 €/mq.

Risulta pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
111,3 mq	€/mq 700,00	€ 77.910,00

Nondimeno, tenuto conto dello stato di conservazione e delle opere di completamento ancora da eseguire su ampie porzioni condominiali del fabbricato, nonché dell'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, al valore di cui sopra è da applicare un abbattimento che si assume complessivamente pari al 20%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Appartamento per civile abitazione	Sez. GCO Foglio 9 part. 779 sub 15	4	111,3 mq	€ 77.910,00	0,80	€ 62.328,00

Detraendo l'importo delle spese condominiali insolute si ottiene:

$$€ 62.328,00 - € 416,27 = € 61.911,73$$

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, l'**attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 62.000,00 (sessantaduemila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

INDENNITÀ DI LOCAZIONE RETRAIBILE DALL'IMMOBILE

Essendo l'immobile occupato da un soggetto terzo, in ottemperanza al quesito n° 15, si procede alla quantificazione dell'indennità di locazione eventualmente esigibile.

Sulla scorta della ricerca di mercato svolta e delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo un **canone unitario pari a 3,00 €/mq x mese**.

Si ottiene pertanto:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Canone unitario mensile	Canone totale mensile
Appartamento per civile abitazione	Sez. GCO Foglio 9 part. 779 sub 15	4	111,3 mq	€/mq*mese 3,00	€/mese 333,90

Nondimeno, tenuto conto dei fattori che inducono ad operare una richiesta di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (possibile durata ridotta e precaria dell'occupazione, possibile obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc.), si reputa opportuno applicare un abbattimento del 10% all'importo di cui sopra.

Risulta quindi:

$$333,90 \text{ €/mese} \times 0,90 = \mathbf{300,51 \text{ €/mese}}$$

L'**indennità di locazione mensile** retraibile dall'immobile, in cifra arrotondata, può quindi essere stimata pari a **€/mese 300,00** (trecento/00).

LOTTO 2

Appartamento per civile abitazione al piano quarto di un maggior fabbricato in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 frazione Gallico del Comune di Reggio Calabria

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile risulta leggermente decentrata rispetto al nucleo urbano della frazione Gallico, con sparsa presenza edilizia di tipo prevalentemente popolare. Essa può godere di un certo apprezzamento sul mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano nonché per la presenza di una relativamente rapida viabilità per raggiungere i principali servizi cittadini.

L'unità immobiliare in oggetto, inoltre, risulta ristrutturata di recente con impianti e finiture interne di buona qualità.

Di contro, tuttavia, è certamente da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (anche alla luce della riscontrata impossibilità di accertare l'effettivo stato della pendente istanza di condono edilizio) nonché alla circostanza che ampie porzioni condominiali del fabbricato risultano non rifinite ed in mediocre stato di conservazione.

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

Per la valutazione dell'immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma della *superficie lorda* dell'appartamento (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Appartamento	100 mq	1,00	100,0 mq
Balconi	16 mq	0,30	4,8 mq
Sup. commerciale totale			104,8 mq

Per la definizione del **valore unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U. si giudica congruo un valore unitario "ordinario" pari a **800,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2022, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni civili*" in normale stato conservativo, da un minimo di 580,00 €/mq ad un massimo di 870,00 €/mq.

Risulta pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
104,8 mq	€/mq 800,00	€ 83.840,00

Nondimeno, tenuto conto dello stato di conservazione e delle opere di completamento ancora da eseguire su ampie porzioni condominiali del fabbricato, nonché dell'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, al valore di cui sopra è da applicare un abbattimento che si assume complessivamente pari al 20%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Appartamento per civile abitazione	Sez. GCO Foglio 9 part. 779 sub 16	4	104,8 mq	€ 83.840,00	0,80	€ 67.072,00

Detraendo l'importo delle spese condominiali insolute si ottiene:

$$€ 67.072,00 - € 1.016,39 = € 66.055,61$$

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, l'**attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 66.000,00 (sessantaseimila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTI DI VENDITA

Lotto	Tipologia immobile	Piano	Sup. comm.le	Rif. catastali	Valore stimato
1	Appartamento per civile abitazione	4	111,3 mq	Sez. GCO F. 9 part. 779 sub 15	€ 62.000,00
2	Appartamento per civile abitazione	4	104,8 mq	Sez. GCO F. 9 part. 779 sub 16	€ 66.000,00

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n° 24 pagine e di cui fanno parte integrante gli allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ai sensi dell'art. 16-bis della Legge 17 dicembre 2012 n. 221, il tutto è depositato in Cancelleria per via telematica unitamente alla nota delle competenze e delle spese.

Reggio Calabria, 28/04/2023

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Arcudi)

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica Lotto 1;
3. Planimetria Lotto 1;
4. Documentazione catastale Lotto 1;
5. Titolo di proprietà Lotto 1;
6. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1
7. Documentazione fotografica Lotto 2;
8. Planimetria Lotto 2;
9. Documentazione catastale Lotto 2;
10. Titolo di proprietà Lotto 2;
11. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 2;
12. Nota riepilogativa amministratore condominio.