

Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio Calabria

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Ambra Alvano

Custode Giudiziario: Dott.ssa Giovanna Polimeno
C.T. Stimatore Arch. Patrizia Gagliano

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2024 R.G.E. promossa dalla RED SEA
SPV s.r.l nei confronti di xxxx**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI SEGUENTI IMMOBILI

- **Proprietà xxxx 1/1**

- 1) unità immobiliare sita a Reggio Calabria, fg. 106 p.lla 800, sub. 11- A/3, p.p;
- 2) unità immobiliare sita a Reggio Calabria, fg.106, p.lla 800, sub. 12- C/2, p.s.



Con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Ambra Alvano con provvedimento del **14/03/2024**, ha inteso di procedersi a Consulenza Tecnica d'Ufficio in medesima data ed ha nominato la sottoscritta Arch. Patrizia Gagliano, nata a Reggio Calabria, il 09/08/62 con studio in Viale Calabria 129 sito a Reggio Calabria, affidandole l'incarico e formulando i seguenti quesiti:

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

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

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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



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

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 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.

ENTI COMUNALI E STATALI CONTATTATI PER IL REPERIMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto, sono state eseguite attività di ricerca presso i seguenti Enti statali, comunali, notarili i quali hanno fornito la documentazione tecnico/documentale relativamente ai summenzionati beni pignorati:

- ARCHIVIO NOTARILE DI STATO di REGGIO CALABRIA:

per la verifica della sussistenza delle planimetrie catastali negli atti notarili del 04/03/2000 rep. 6679 e del 9/09/2005 entrambi redatti dal notaio Fausto Greco.

- ARCHIVIO STORICO DI REGGIO CALABRIA:

a) per la richiesta del fascicolo edilizio o del Genio Civile dell'immobile sito in Via Sbarre Centrali al fine dell'individuazione delle planimetrie originarie degli immobili pignorati;

- COMUNE DI REGGIO CALABRIA – UFFICIO URBANISTICA:

- per la verifica sussistenza permessi di Costruire in Sanatoria, Asseverazioni, Condonò 1985 e 2003 in capo alle Ditte proprietarie Braca Nicola fu Giuseppe, Branca Carolina, Branca Giuseppe

- per la richiesta acquisizione della D.I.A. 1186 del 2007 Ditta xxxx

- per la richiesta delle seguenti acquisizioni:

- Ditta xxxx - D.I.A. n. 1186 /2007;

- Ditta [REDACTED] - Richiesta di Permesso di Costruire – Pratica SUE n. 4516/2022;

- Ditta xxxx - C.I.L.A. n. 8450/2023.

-



- **AGENZIA DELLE ENTRATE di Reggio Calabria:**

- per la verifica e/o acquisizione eventuale contratto di affitto degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO URBANO di Reggio Calabria:**

- per l'acquisizione delle planimetrie catastali del sub. 11, 12 e 5 oltre le visure storiche dei subalterni.

- per l'acquisizione delle planimetrie sub.1 p.lla 271/270

PREMESSA RILEVANTE

Con riferimento dall'atto di Pignoramento dell'1/12/2023 emesso dal Tribunale di Reggio Calabria promossa dalla Prisma SPV S.r.l. e, per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. nei confronti di xxxx(nato a xxxx il 16/08/1957 - C.F. xxxx) risultano pignorati le seguenti unità immobiliari sinteticamente così riportate:

- 1) Immobile sito a Reggio Calabria in Via Sbarre Centrali n. 388, identificato al N.C.E.U. di Reggio Calabria al fg. 106, alla p.lla 800 **sub. 11**, categoria catastale A/3(appartamento);
- 2) Immobile sito a Reggio Calabria in Via Sbarre Centrali n. 388, identificato al N.C.E.U. di Reggio Calabria al fg. 106, alla p.lla 800 **sub. 12**, categoria catastale C/2(locale magazzino)

(Cfr. Allegato n.1- Atto di pignoramento dell'1/12/2023)

Si precisa che precedentemente ai sopralluoghi, sono stati eseguiti accertamenti presso gli Enti summenzionati finalizzati all'acquisizione del progetto originario del più ampio immobile nel quale sono compresi i subalterni oggetto di pignoramento.

A seguito degli atti di risposta alle istanze inoltrate, si è prospettata la situazione che verrà descritta di seguito:

lo stato dei luoghi rilevato presso il sub. 11 e sub. 12 della p.lla 800 è difforme dai progetti assentiti dalla Commissione Edilizia dell'Ufficio Tecnico di Reggio Calabria nella seduta n. 128 del 07/07/1923 e nella seduta n. 347 dell'11/04/1951.

La scrivente ritiene necessario evidenziare anticipatamente quanto sopra descritto e di spiegarne la documentazione tecnica che ne costituisce il supporto.

Dalla documentazione acquisita presso l'Archivio Storico Comunale è emerso che relativamente all'edificio (nel quale allo stato attuale sono compresi i beni pignorati) la Ditta Branca Nicola fu Giuseppe ha ottenuto i pareri favorevoli di ben quattro progetti. Di questi ultimi si segnala che:

a) il primo progetto datato 1921 ha ottenuto il parere Favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 103 del 3/10/1921. Il progetto di cui agli allegati 2 e 3 descrivono l'immobile nella sua interezza rappresentato un edificio a due piani fuori terra. L'elaborato planimetrico afferente al piano primo evidenzia la presenza di due appartamenti posti a destra (lato nord e a sinistra (lato sud) del vano



scala. L'appartamento di sinistra (oggi interessato dalla presente procedura) è costituito da 5 vani + cucina + locale igienico e terrazza sul piano.

*(Cfr. Allegato 2 – estrapolazione atti del progetto del 1921 Ditta Branca Nicola fu Giuseppe;
Cfr. Allegato 3- Planimetria del piano primo)*

b) il secondo progetto datato 1923 ha avuto il parere Favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 128 del 07/07/1923 **per la modifica della sola porzione d'immobile che si sviluppa a sinistra del vano scala (lato sud - vedi allegato 4 e 5).** Dalla tavola grafica afferente alla **pianta del primo piano** è possibile distinguere le modifiche apportate che comportano un restringimento della porzione sinistra dell'immobile con conseguente rimpicciolimento delle misure dei vani interni nonché la loro diversa disposizione (vedi allegato 6). Il progetto approvato è relativo ad una sola porzione di immobile (vedi prospetto principale nel quale è indicata la porzione da realizzare) ovvero, quella che possiede il prospetto principale sulla strada e si sviluppa verso ovest.

*(Cfr. Allegati 4 e 5 – estrapolazione atti del progetto del 1923 Ditta Branca Nicola fu Giuseppe;
Cfr. Allegato 6 e 7- Planimetrie del piano primo e piano terra)*

b) il terzo progetto sempre intestato alla Ditta Branca Nicola fu Giuseppe è risalente al 1931 ed è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 214 del 12/03/1931. Il progetto prevede il completamento della parte esposta a nord /est non progettata nel precedente progetto del 1923. Ciò si apprende dalla relazione tecnica redatta dal progettista (vedi allegato 10). Anche in questo caso è stata estrapolata la **pianta del piano primo** (vedi allegato 11). In questa pianta è indicata la nuova progettazione della porzione d'immobile a nord/est.

*(Cfr. Allegati 9 e 10 estrapolazione atti del progetto del 1931 Ditta Branca Nicola fu Giuseppe;
Cfr. Allegato 11– Pianta piano primo)*

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati, per l'esattezza dalla planimetria catastale dell'appartamento sub. 1 al piano primo (oggi sub. 11) depositata presso l'Ente in data 27/12/1939, si rileva a ovest l'aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica. Esso è strutturalmente posto in continuità all'appartamento già assentito dal parere favorevole del 1923 (vedi porzione di immobile iscritta dal tratteggio rosso apposto dalla scrivente) e fuso con i restanti vani sul piano.

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Storico Comunale non è emerso il parere favorevole al progetto di cui alla planimetria catastale in questione, né alcun progetto in sanatoria. Pertanto, poiché la stessa planimetria è difforme dal progetto assentito del 1923, non ha alcuna rilevanza dal punto di vista tecnico ma consente di rilevare l'aggiunta del nuovo corpo di fabbrica dall'anno 1939, già abusivo.

In merito è stata allegata la citata planimetria catastale nonché la “Visura storica per immobile” del subalterno 1 – piano primo, p.lla 270/271 (attualmente p.lla 800)



(Cfr. Allegato 12: Planimetria catastale del sub. 1 p.lla 270/271 al piano primo proprietà Branca Nicola fu Giuseppe;

Cfr. Allegato 13- Visura storica per immobile del sub. 1 p.lla 270/271)

c) in data 11/04/1951 la Commissione Edilizia nella seduta n.347 approvava l'ultimo progetto relativo all'immobile di proprietà della Ditta Branca Nicola fu Giuseppe, veniva infatti assentita la sopraelevazione del piano terra (porzione immobile nord/est) per la realizzazione di un unico appartamento costituito da tre vani con accesso dalla scala del fabbricato adiacente della stessa Ditta (vedi estrapolazione della Relazione Tecnica all.8). Si noti nella tavola grafica del Prospetto in scala 1:100 (all. 16) e nella sezione (all.17) la **copertura è a terrazza non praticabile**.

(Cfr. Allegato 14 – estrapolazione atti del progetto del 1951 Ditta Branca Nicola fu Giuseppe;

Cfr. Allegato 15- estrapolazione della Relazione Tecnica)

Cfr. Allegato 16- Prospetto 1:100)

Cfr. Allegato 17- Sezione)

OSSERVAZIONI FINALI

Per quanto fin qui esposto, la scrivente rileva la validità documentale unicamente della planimetria del piano primo (già Allegato n.6) del progetto assentito dalla Commissione Edilizia n. 128 del 07/07/1923 e delle tavole grafiche del progetto assentito dalla Commissione Edilizia n. 347 del 11/04/1951, più precisamente la tavola del Prospetto 1:100 e la l'elaborato grafico indicato Sezione A-B. (già Allegato 16 e 17).

Pertanto, tutte le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati di Reggio Calabria derivate dalla soppressione del sub. 1 (p.lla 270/271) a partire da quella datata 27/12/1939 fino alle attuali sub. 11 e sub. 12 non sono conformi ai titoli edilizi anzidetti.

Ed infatti, le opere edilizie indicate nei seguenti elaborati planimetrici catastali (successivi a quello del 1939) sono difformi ai pareri favorevoli già citati. Esse risultano essere:

- **la planimetria catastale del sub.7, relativa all'appartamento al piano primo della p.lla 800 del 14/10/1999** (di cui alla visura storica per immobile sub.7);
- **la planimetria catastale (quale nuovo deposito) del “locale di sgombero” del sub.7 sulla copertura a terrazza del sub.8 datata 14/10/1999** (di cui alla Visura storica per immobile sub. 8)



Relativamente all'accatastamento del sub.7- *locale di sgombero*, si rammenta che il progetto approvato nel 1951 (per la sopraelevazione del piano terra lato nord/ est) **non prevedeva l'uso della terrazza in quanto risulta non praticabile**. Infatti, ciò è desumibile dagli elaborati grafici del progetto approvato che rappresentano graficamente il prospetto, la pianta piano primo e la sezione (allegati 16 e 17) dai quali è possibile dedurre l'assenza della scala per il raggiungimento della terrazza che risulta, pertanto, non accessibile. Ugualmente, non è graficamente indicato il locale di sgombero nella terrazza.

Rispetto dunque a quanto accatastato si sono ricercati gli atti comprovanti i titoli autorizzativi, attivando le ricerche presso L'Archivio Storico Comunale di Reggio Calabria e successivamente anche presso l'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria.

Per la precisione, presso l'Archivio Storico Comunale a nome delle Ditte Branca Nicola fu Giuseppe; Branca Carolina; Branca Giuseppe, non risultano ulteriori progetti per l'immobile in via Sbarre Centrali n. 388.

Presso l'Ufficio Urbanistica sono stati controllati i registri cartacei dal 1993 al 2000; i database a disposizione dell'ufficio fino al 2005 e il protocollo informatico fino al 2024.

In capo alle Ditte anzidette non sono stati rilasciati Permessi di Costruire in Sanatoria e non sono emerse pratiche di Asseverazioni dal 1993 al 2000. Inoltre, sono state verificate le pratiche relative ai Condoni del 1985 e del 2003, i cui esiti sono stati negativi.

Pertanto, le planimetrie catastali relative all'appartamento posto al piano primo, sub. 1 del 1939 e successivo sub. 7 del 1999, si afferma che sono difformi dai progetti assentiti del 1923 e del 1951.

(Cfr. Allegato n. 18 – planimetria catastale del sub. 7 p.lla 800 datata 14/10/1999;

Cfr. Allegato n. 19 – Visura storica per immobile del sub.7;

Cfr. Allegato n. 20 - planimetria catastale del sub. 7 p.lla 800- locale di sgombero datata 14/10/1999;

Nota 1:

Si precisa che in data 12/06/2024 (prot.90734) la scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Catasto Edilizio di Reggio Calabria la rasterizzazione delle planimetrie catastali dei subalterni indicati nell'Allegato 20a, poiché non era possibile la loro chiara lettura essendo vetuste. Successivamente l'Ente inoltrava tutte le planimetrie richieste rasterizzate. Tuttavia, nella planimetria corrispondente all'allegato 19 risulta al posto della data corretta di deposito 14/10/1999 la data del 12/06/2024 che è errata, poiché corrisponde alla data di richiesta inoltrata dalla scrivente. Trattasi quindi di mero errore commesso dall'Ente del quale si segnala la sua incongruenza. La planimetria catastale del sub.7 è stata regolarmente depositata presso l'Ente in data 14/10/1999.

(Cfr. Allegato n. 20a – Richiesta del CTU al Catasto Edilizio – Nuova rasterizzazione planimetrie catastali;)

Cfr. Allegato n. 21 - Visura storica per immobile del sub.8;)



Rispetto a quanto fin qui esposto, si aggiunge quanto segue:

Lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente, presso gli attuali subalterni sub. 11 e sub. 12, (originati dalla soppressione dell'ex sub7) non solo è difforme dagli anzidetti progetti approvati, ma è difforme rispetto alle stesse planimetrie catastali depositate presso il Catasto fabbricati di Reggio Calabria in data 11/11/2003 (quest'ultime sono a firma dell'esecutato arch. xxxx)

Gli assunti fin qui esplicitati troveranno un miglior approfondimento nella sezione “Risoluzione dei Quesiti” del presente elaborato.

RISPOSTA AL QUESITO 1

“[...] Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei

Con riferimento all'art. 567 co 2 c.p.c. è stata verificata la completezza della documentazione presente nella pratica d'ufficio e, a seguito della suddetta attività, non è stata rilevata alcuna criticità.

Si allegano i seguenti atti utili alla procedura esecutiva:

a) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei dati dei registri immobiliari. Alla data del **24/01/2020 al n. 1217 di formalità** risulta la trascrizione del “*Verbale di pignoramento immobili*” contro **xxxx** (nato a xxxx il 16/08/1957) il bene è catastalmente così censito;

(Cfr. Allegato n.22: Certificato notarile sostitutiva del Certificato ipo- catastale)

1) unità immobiliare piena proprietà 1/1, appartamento sito in Reggio Calabria, sezione urbana, fg. 106, p.lla 800 **subalterno 11**, natura A/3, Via Sbarre Centrale - **Piano 1**

2) unità immobiliare piena proprietà 1/1, sita in Reggio Calabria, sezione urbana, fg.106, p.lla 800 **subalterno 12**, natura C/2, Via Sbarre Centrale - **Piano secondo**.

(Cfr. ex Allegati n 23, 24, 25, 26: planimetrie catastali e Visure storiche dell'immobile)

b) Visure storiche per immobile: i dati riportati nel certificato summenzionato sono conformi agli atti catastali denominati “*Visure storiche per immobile*” relativamente alle **particelle**:

- **fg. 106, p.lla n.800 sub.11 piano primo – A/3;**

- **fg. 106 p.lla n.800 sub.12, posto al piano secondo, C/2.**



Irregolarità riscontrata

Si precisa che è stata riscontrata nella documentazione catastale relativa alle Visure storiche per immobile che risulta errata l'indicazione del luogo di nascita di xxxx. Più precisamente è erroneo il luogo "xxxx" rispetto a quello corretto di "xxxx".

c) Mappa catastale, dalla quale è possibile individuare la localizzazione dell'immobile part. 800 compresa nel Foglio di Mappa n.106 del Comune di Reggio Calabria

(Cfr. Allegato n.27- Mappa catastale del fg. 106 del Comune di Reggio Calabria)

1b) “[...] predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) [...]”;

Sulla base dei documenti in atti, è quelli acquisiti presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/09/2024 stato predisposto l’elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli, relativamente agli immobili posti a pignoramento, di proprietà della Sig. [REDACTED] ovvero, l’unità **negoziale afferente** alla particella n. **800 sub. 11 e sub.12**, e cioè:

ISCRIZIONI: iscrizione del 12/02/2020 registro part. 277 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo	<i>Repertorio</i> 6683 Del 04/03/2000	<i>Pubblico ufficiale</i> Fausto Greco
iscrizione del 07/10/2022 registro gen. 17067 Conc. Amministrativa/ Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di accertamento	5034 /9422	Agenzia delle Entrate – Riscossione
TRASCRIZIONI: trascrizione del 24/01/2024 – registro particolare 1217 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	2497 Del 15/012/2023	UNEP C/O Corte d’Appello di Reggio Calabria

(Cfr. Allegato n. 28, 29, 30 - Ispezione Ipotecaria sub. 11 e sub. 12

1c) “[...] 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 [...]”



Si sono allegate alla presente relazione le planimetrie censuarie dell'originario bene immobile sub. 1 regolarmente depositata presso il Catasto fabbricati di Reggio Calabria in data **27/12/1939**. **Tale acquisizione è stata necessaria per la verifica delle variazioni apportate nel tempo all'attuale unità abitativa sub. 11 e 12, generate dalla soppressione dell'originario sub. 1 in costituzione del sub. 7 nel 1999; della successiva soppressione del sub. 7 in costituzione dei subalterni 11 e 12 nel 2003** (appartamento con locale di sgombero);

(Cfr. ex Allegati 16 e 17: Planimetria catastale sub. 1 e Visura storica del sub.1 p.lle 271/270)

Si sono allegate alla presente relazione le planimetrie censuarie dei beni immobili sub. 11 e sub. 12 regolarmente depositate presso il Catasto fabbricati in data **11/11/2003**. Essi afferiscono agli **elaborati planimetrici** catastali redatti e depositati dal pignorato arch. [REDACTED] corrispondenti all'ex allegati n. 7 e n. 9 nella presente relazione.

(Cfr. ex Allegati n .7 e 9)

La scrivente non ha ritenuto indispensabile l'acquisizione del "Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori/tutori" del terreno in cui è sito il fabbricato a due piani f.t. (p.lla 800) nel quale sono compresi i suddetti subalterni oggetto di esecuzione immobiliare, in considerazione del fatto **che la procedura esecutiva in parola interessa solo la vendita dei subalterni e non il valore edificatorio del terreno.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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 [...]";

2a) Sopralluoghi

- **In data 27/03/2024** è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile p.lla 800 entrando dal portone centrale al civico 388. Tuttavia l'attività svolta è risultata infruttuosa per l'assenza dell'esecutato. Pertanto veniva rinviato l'accesso ai subalterni 11 e 12 (vedi verbale n. A);
- **in data 02/04/2024** è stato eseguito un secondo sopralluogo anch'esso infruttuoso poiché l'esecutato ometteva lo stato dei luoghi relativamente all'esatta localizzazione dei subalterni 11 e 12, indicandoli quali sottotetto. Pertanto, pochè il Consulente possedeva la documentazione catastale, contestava sul momento il tentativo di fuorviare l'attività di accertamento esercitato dall'esecutato, che, peraltro, non disponeva delle chiavi dei due subalterni. Pertanto, il sopralluogo



viene nuovamente rinviato con l'impegno da parte dell'esecutato della consegna delle chiavi di accesso ai subalterni in parola (vedi verbale n. B);

- **in data 23/04/2024** è stato eseguito il sopralluogo presso il **subalterno 12** posto al piano secondo, in presenza del Custode Giudiziario e dell'avvocato Rosanna Monteleone difensore dell'esecutato. Nella circostanza in esame, si è avuto modo altresì di verificare la diversa destinazione d'uso del bene pignorato, non più "locale di sgombero" ma appartamento con terrazzino/ veranda annesso. Inoltre, si segnala che non si è potuto procedere al sopralluogo del sub. 11 in quanto l'esecutato ne dichiarava l'occupazione (vedi verbale C);
- **in data 24/03/2024** avveniva la consegna della chiave del sub. 11(vedi verbale n. D);
- **in data 26/04/2024** avveniva il sopralluogo presso il subalterno 11, constatando che l'immobile risultava costituito da due vani una cucina con annesso un piccolo ballatoio. Tuttavia, la scrivente, anche in considerazione della documentazione catastale in suo possesso, ha avuto modo di notare che l'appartamento sub.11 risultava diviso in due porzioni. Rispetto alla seconda porzione di immobile, la scrivente constatava l'impossibilità di accedervi. (vedi verbale n. E);
- **in data 29/04/2024** avveniva il sopralluogo della porzione precedentemente non rilevata del sub. 11. L'esecutato permetteva l'accesso a detta parte strutturale dell'unità abitativa in questione aprendo un porta finestra (con maniglia posta solo dall'interno) che affaccia sul piccolo ballatoio. In detta circostanza la scrivente aveva modo di confermare quanto soprariportato: il sub. 11 al piano primo risultava diviso in due appartamenti distinti e separati, ovvero due unità immobiliari. Più precisamente:
 - appartamento n. 1 con accesso dal vano scala del piano primo;
 - appartamento n. 2 con accesso dal piano terra sub. 5.

Entrambi risultano strutturalmente uniti in un'unica unità immobiliare posta su due livelli (vedi verbale F);
- **In data 27/09/2024** si completavano le operazioni peritali afferenti alla redazione della certificazione APE in entrambi i subalterni. Non è stato redatto alcun verbale per l'assenza della Custode.

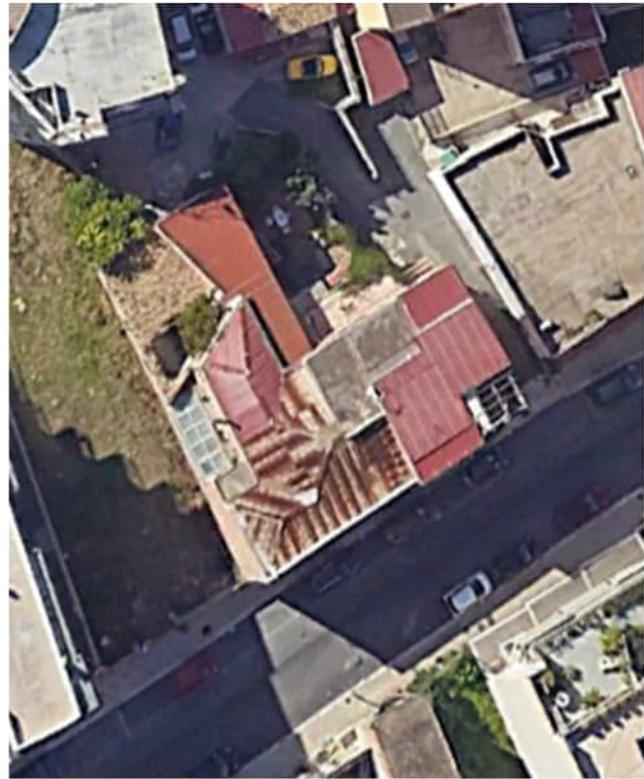
(Cfr. Allegati A, B, C, D, E, F. Verbali dei sopralluoghi)

2b) Descrizione generale dell'immobile p.lla 800 fg. 106 – confini catastali

Le planimetrie dei subalterni oggetto di pignoramento, regolarmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto edilizio, quali sub. 11 e sub. 12, fanno parte del più ampio immobile p.lla 800 del fg. 106 del Comune di Reggio Calabria. Quest'ultimo palesa il suo prospetto principale a est prospiciente la via Sbarre Centrali, dal quale al numero civico n.388 si trova il suo portone d'ingresso. I i suoi prospetti laterali a sud e a nord sono rispettivamente prospicienti la p.lla 88 e la part. 803(strada privata



– Vicolo Caridi). Il suo prospetto posteriore è posto a ovest confinante con l'area di pertinenza della p.lla 86.



/

La descrizione del bene afferente al sub. 11 è coerente con lo stato dei luoghi rilevato. Esso è diviso in due appartamenti autonomi l'uno dall'altro dei quali d'ora in avanti si denomineranno appartamento n.1 e appartamento n.2.

Si precisa inoltre che lo stato di fatto in cui versa l'immobile, ovvero della presenza dei due appartamenti all'interno dello stesso sub. 11 è stato confutato non solo dalla sottoscritta che lo ha trasposto fedelmente nelle tavole grafiche di rilievo, Tav. 1, Tav. 2 e Tav. 3 allegate alla presente relazione peritale, ma anche dalla Custode Dott.ssa Giuseppina Polimeni.

Infatti, relativamente al rinvenimento della porzione denominata *appartamento 1*, la stessa riporta fedelmente nel verbale del 26/04/2024 quanto segue:

"[...] omississ... Relativamente al sub. 11 la chiave dell'immobile consegnata era una, ma si fa presente quanto segue: sono state rilevate e fotografate due vani un locale igienico ed una cucina. Nel corridoio è stato rilevato una porta in legno chiusa. Confrontando la planimetria catastale redatta dallo stesso debitore [redacted] l'11.11.2003 da tale porta si sarebbe potuto accedere alla restante parte dell'appartamento sub. 11.... Omississ.... Pertanto, l'immobile sub. 11 risulta diviso in due appartamenti. [...]"

Conformemente a quanto accertato durante il sopralluogo del 26/04/2024 svolto dalla Custode e della sottoscritta, quest'ultima ha redatto l'elaborato grafico afferente alla Tav. 2. nel quale la



porzione del sub. 11 - appartamento 1, comprende per l'appunto due vani, un locale igienico ed una cucina.

Inoltre, relativamente al rinvenimento della porzione denominata *appartamento 2*, la Custode riporta fedelmente nel verbale del 29/04/2024 quanto segue:

“[...] oggi 29/aprile alle ore 15.30 si accede agli immobili di cui all’oggetto del pignoramento in presenza del debitore nel sub. 11 che era stato visionato solo una parte Omissis [...]”

Conformemente a quanto accertato durante il sopralluogo del 26/04/2024 svolto dalla Custode e della sottoscritta, quest’ultima ha redatto l’elaborato grafico afferente alla Tav. 3 nel quale è trasposta la realtà dei luoghi rilevata e fotografata. Per l’esattezza che detta porzione del sub. 11 è posta in collegamento con il piano sottostante (piano terra) per mezzo di una scala.

Infatti, la Custode riporta fedelmente sempre nel verbale del 29/04/2024 quanto segue:

*“[...] Si rappresenta che **la scala è comune con altri comproprietari** e non si può accedere anche se è aperta in quanto risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED]omissis [...]”*

Conformemente a quanto accertato è stato prodotto l’elaborato grafico Tav. 3, nel quale è stato trasposto fedelmente la condizione in cui versa la seconda porzione del sub. 11 denominata appartamento 2. Più precisamente, che è strutturalmente collegato al sub. 5 di altra proprietà, tramite una scala.

2c) Descrizione del bene pignorato: porzione del sub.11, p.lla 800, piano primo- proprietà xxxx

APPARTAMENTO n. 1

L’accesso alla porzione del sub. 11 denominato *appartamento 1* è concesso dal portone d’ingresso dello stabile (numero civico 883). Si procede percorrendo l’androne del piano terra e le scale fino al pianerottolo del piano primo, all’interno del quale è presente il portone d’ingresso posto a destra. L’appartamento in questione possiede un corridoio dal quale si può accedere a **due camere da letto** molto ampie che affacciano a est sulla strada Via Sbarre Centrali; ad **un vano igienico** illuminato e areato da una finestra; al **vano cucina** con annesso piccolo **ballatoio** lungo 6,40 m e largo cm 60. Sul ballatoio affaccia una **porta finestra** che non permette l’accesso dall’esterno verso l’interno. Quest’ultima è anteposta dalla struttura di una **canna fumaria**, a causa della quale la larghezza del ballatoio in quel punto si restringe alla quota di 40 cm circa. Infine, appena dopo il portone d’ingresso sulla destra del corridoio è presente una porta, non accessibile. Stessa caratteristica è stata rilevata nella prima camera da letto dove è stata murata la porta d’accesso al vano attualmente assorbito dall’attiguo sub. 10. L’altezza interna rilevata è pari a 3,65. Relativamente alla descrizione appena fornita sono stati redatti dalla scrivente i già citati elaborati grafici planimetrici che si riportano nuovamente:

- **Tav. 1- stato dei luoghi, del Sub. 11**, con le indicazioni grafiche delle attuali modifiche apportate che permettono al suddetto subalterno l’apportionamento di due unità immobiliari distinte e separate;

- **Tav. 2 – stato dei luoghi sub. 11 – appartamento 1**, che riporta l’attuale porzione di unità immobiliare ricavata dal sub. 11, con il suo accesso dal pianerottolo del piano primo;



E' stato prodotto un report fotografico costituito da fotografie, che cristallizza lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi.

(Cfr. Allegato grafico: TAV. 1- Stato dei luoghi sub. 11

(Cfr. Allegato grafico: TAV. 2- Stato dei luoghi sub. 11- appartamento 1)

(Cfr. Allegati fotografici dal n.1 alla n. 11)

Superfici della porzione del sub. 11 – appartamento n. 1:

- La superficie utile rilevata del sub. 11- **appartamento 1**, è pari a 65,80 mq;
- la superficie commerciale del sub. 11- appartamento 1 è pari a 79,80 mq;
- ballatoio (balcone) 7 mq (commerciale al 30% = 2.10 mq);

(Le superfici commerciali sono state calcolate secondo i dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138)

Totale superficie utile 72,80 mq;

Totale superficie Commerciale 81,90 mq.

2d) Finiture interne ed esterne, caratteristiche strutturali del sub. 11- appartamento 1

Nelle costruzioni edilizie, le opere di finitura (o di finimento) sono tutte quelle che completano la struttura rustica di un edificio rendendolo pronto alla sua utilizzazione; rientrano nella categoria: gli intonaci, le coloriture e i rivestimenti murari, i pavimenti, gli infissi di porte e di finestre.

Con riferimento alle rifiniture al subalterno in parola e nella fattispecie la porzione denominata appartamento 1, le rifiniture sono in parte risalenti all'epoca della costruzione 1939. Inoltre, ben si percepisce che nel tempo sono stati attuati pochi interventi manutentivi che caratterizzano l'attuale stato di degrado interno ed esterno. Pertanto, si elencano le caratteristiche e tipologie costruttive:

- pavimentazione interna costituita da mattonelle di graniglia risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile;
- pavimentazione esterna (balconi lato est e ballatoio) in mattonelle del tipo antiscivolo dell'epoca della costruzione dell'immobile;
- serramenti in legno risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile
- porta d'ingresso sul pianerottolo in legno di colore marrone;
- pittura interna del tipo lavabile di colore bianco;
- porte interne tamburate di colore bianco risalenti all'epoca della costruzione;
- sanitari di base;
- Copertura: tetto a quattro falde del periodo dell'edificazione per la parte prospiciente la Via Sbarre Centrale (1): tetto a tre falde per la parte del lato nord (2); parte esposta ad ovest a lastrico solare con tegole (3) (vedi foto estrapolata da Google Earth data di estrapolazione 22/10/2022)



- Parti strutturali - pilastri e solette: in cemento armato dell'epoca dell'edificazione dell'immobile 1939



(Situazione della copertura immobile p.lla 800 sub. 11 foto estrapolata da Google Earth data di estrapolazione 22/10/2022)

Impianti:

Impianto elettrico: funzionante;

Impianto idrico: funzionante;

Impianto di riscaldamento: assente

2e) Descrizione del bene pignorato: porzione sub.11, p.lla 800, piano primo- proprietà xxxxx.

APPARTAMENTO n. 2

L'unità abitativa ricavata da una porzione del sub.11 ha il normale accesso dal sottostante sub. 5 posto al piano terra; la porta finestra posta sul piccolo ballatoio non possiede la maniglia sterna, non consentendo l'accesso dall'esterno verso l'interno della porzione di casa. Pertanto, l'infisso portafinestra, in considerazione della sua costituzione strutturale/funzionale, se tenuta aperta può assolvere la funzione di accesso (se pur improprio) dall'esterno verso l'interno, diversamente è invalicabile.

Relativamente al sub. 5 pur non essendo stato rilevato nella sua interezza - poiché non d'interesse della presente procedura – **in realtà, unitamente alla porzione anzidetta del sub. 11 rappresentano un'unica unità immobiliare.** Ed infatti, il piano terra - sub. 5 - è collegato con la porzione del sub. 11



denominato appartamento 2. Inoltre, lo stato di fatto rilevato rappresenta sotto il profilo tecnico la “fusione” tra due parti strutturali. Detta “fusione” è attuata da una scala di dimensioni ridotte che mette in collegamento entrambi i piani.

La porzione del sub. 11 indicato quale appartamento 2 è costituito dai seguenti vani:

una volta percorsa la scaletta dal piano terra verso il piano primo si arriva preso un piccolo pianerottolo dal quale:

- procedendo sulla sinistra è presente una porta in alluminio e vetro. In fase di sopralluogo si rappresentava chiusa e, sulla base delle dichiarazioni rese spontaneamente dall'esecutato, ha la funzione di isolamento rispetto all'attiguo sub.10 (proprietà [REDACTED])
- procedendo sulla destra si prospettano i seguenti vani: la **lavanderia** (ricavata dalla chiusura di una porta dell'appartamento 1(vedi Tav. 1); **due vani** esposti a sud senza un apparente uso (dei quali uno dei due possiede una portafinestra con chiusura interna, Vedi Tav. 1) un **corridoio**; un **locale igienico** di piccole dimensioni; un **vano ripostiglio**; un **vano cabina armadio**; una **camera da letto con annesso locale igienico**.

(Cfr. Allegato grafico: TAV. 3 - Stato dei luoghi sub. 11- appartamento 2)

(Cfr. Allegati fotografici dal n.1 alla n. 20)

Superfici della porzione del sub. 11 – appartamento n. 2:

- La superficie utile rilevata del sub. 11- **appartamento 2**, è pari a 76,80 mq;
- la superficie commerciale del sub. 11- appartamento 1 è pari a 100 mq;

(Le superfici commerciali sono state calcolate secondo i dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138)

Totale superficie utile 76,80 mq;

Totale superficie Commerciale 100 mq

2f) Finiture interne ed esterne e caratteristiche strutturali del sub. 11- appartamento 2

Con riferimento alle rifiniture interne ed esterne rilevate afferenti al subalterno in parola e nella fattispecie la porzione denominata appartamento 2, a differenza di quelle rilevate nell'appartamento 1 risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile, in questa porzione sono state realizzate in epoca recente. Pertanto, si elencano le caratteristiche e tipologie costruttive:

- pavimentazione interna costituita da parquet flottante in pvc;
- serramenti in pvc di colore bianco
- porta d'ingresso sul pianerottolo in legno di colore marrone;
- pittura interna del tipo lavabile di colore bianco;
- porte interne tamburate di colore bianco;
- sanitari di base.



- Copertura: tetto a tre falde per la parte del lato nord (2); parte esposta ad ovest a lastrico solare con tegole (3) (vedi foto estrapolata da Google Earth data di estrapolazione 22/10/2022)

- Parti strutturali - pilastri e solette: in cemento armato dell'epoca dell'edificazione dell'immobile 1939

Impianti:

Impianto elettrico: funzionante;

Impianto idrico: funzionante;

Impianto di riscaldamento: assente – presente un condizionatore

2g) Descrizione generale del bene pignorato: sub.12, p.lla 800

In sede di sopralluogo è stato accertato che il subalterno 12 è un appartamento e non un “locale di sgombero”. Esso è sito al piano secondo del più ampio immobile p.lla 800, il cui unico accesso è possibile dal numero civico 383 di Via Sbarre Centrali del Comune di Reggio Calabria.

Confina a est con affaccio alla via Sbarre Centrali; a sud con particella 88; ad ovest con affaccio area di pertinenza della p.lla 86; a nord con p.lla 803(strada privata – Vicolo Caridi).

La preesistente struttura ad uso “*locale di sgombero*”, è stata utilizzata per la realizzazione dei seguenti vani: due camere da letto, un bagno ed un piccolo corridoio/disimpegno. In questa porzione d'immobile l'altezza interna riscontrata è pari a 2,26 m. (altezza minima) 2.70 m (altezza massima)

La superficie catastale del sub. 12 è pari a 54 mq

Rispetto alla preesistente struttura sono stati aggiunti ulteriori vani:

- soggiorno, cucina, ripostiglio/dispensa e veranda scoperta.

I predetti vani attualmente occupano la superficie del sub. 8 che è la terrazza. L'altezza interna rilevata è pari a pari a 2.62 m.

Quanto appena riportato è meglio riscontrabile dall'elaborato prodotto dalla scrivente **Tav. 5 – Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato dei luoghi, dal quale è possibile rilevate le parti strutturali edificate abusivamente.**

(Cfr. Allegato Tav. 5 Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato dei luoghi)

Come già riferito nella presente relazione al punto della “Premessa rilevante” la consulente ha elaborato il rilievo dello stato dei luoghi producendo la **Tav. n.4 – Stato dei luoghi** che graficamente indica quanto segue:

l'unico accesso al sub. 12 è concesso dal pianerottolo del piano secondo, dove a destra si trova una porta bassa in metallo, tipica dei vani di sgombero/ cantine. Entrando si palesa un **ampio pranzo/soggiorno** ampiamente illuminato ad est da una “*finestra a nastro*” e abbellito dalla presenza di un caminetto. Dall'anzidetto vano è possibile accedere ai successivi secondo il seguente orientamento:



- a nord si accede alla **cucina con vano dispensa** e annesso **terrazzo** all'aperto riparato da una copertura in legno lamellare, che affaccia sulla Via Sbarre Centrali;
- a ovest oltrepassando la porta di un disimpegno si accede **alle camere da letto e bagno**.
Tutti gli ambienti fin qui citati sono sufficientemente illuminati e direttamente areati, in particolar modo il vano cucina che presenta un'ampia porta finestra a tutta altezza, scorrevole su di un lato. Solo la camera da letto indicata con il n. 1 nella planimetria redatta dalla scrivente, presenta una finestra sottodimensionata essendo l'infisso dell'originario locale di sgombero. Sempre nella stessa camera da letto è stata apposta una contro parete servita a celare la finestra che attualmente affaccia all'interno del vano scala dell'immobile sub. 800.

(Cfr. Allegato grafico: TAV. 4- Stato dei luoghi)

(Cfr. Allegati fotografici dal 9 al 26)

Superficie in ampliamento al sub. 12.

La superficie utile è pari a 37,45 mq;

la superficie commerciale pari a 42,70 mq (com.100%);

terrazzo: 17 mq (com.30% = 5,10 mq)

(Le superfici commerciali sono state calcolate secondo i dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138)

Totale superficie utile 77,70 mq;

Totale superficie commerciale 101,80 mq (comprensiva del terrazzo)

2c) Finiture interne ed esterne e caratteristiche strutturali del sub. 12

Nelle costruzioni edilizie, le opere di finitura (o di finimento) sono tutte quelle che completano la struttura rustica di un edificio rendendolo pronto alla sua utilizzazione; rientrano nella categoria: gli intonaci, le coloriture e i rivestimenti murari, i pavimenti, gli infissi di porte e di finestre.

On riferimento al subalterno in parola mediocri rifiniture sia esterne sia interne, si elencano le caratteristiche e tipologie:

- pavimentazione interna costituita da mattonelle in gres porcellanato di colore beige;
- pavimentazione esterna (veranda esterna) in mattonelle del tipo antiscivolo color beige;
- serramenti in PVC scorrevoli orizzontalmente con vetrocamera (soggiorno e cucina) a vasistas nel bagno, a due ante in camera da letto n. 2;
- serramento in legno nella camera da letto n. 1
- porta d'ingresso sul pianerottolo in ferro di colore mélange (tipica dei vani ad uso depositi/ripostigli);
- pittura interna del tipo lavabile di colore bianco;
- porte interne tamburate di colore rovere;
- sanitari di base e vasca ad idromassaggio.



- pergolato in legno scuro per la copertura del terrazzo;

- copertura: gli elementi orizzontali della porzione afferente all'ex locale di sgombero è parte in cemento armato (soletta coibentata- lastrico 1) e parte a tetto a due falde (2); la porzione edificata sulla terrazza ex sub.8 è tetto a falda unica (3) (vedi foto immobile p.lla 800 sub. 12 foto estrapolata da Google Earth, data di estrapolazione 22/10/2022)



(Situazione della copertura immobile p.lla 800 sub. 12 foto estrapolata da Google Earth data di estrapolazione 22/10/2022)

2d) Caratteristiche della zona in cui ricadono i beni pignorati:

L'area in cui ricade l'edificio nel quale sono compresi i beni pignorati, è tra le zone periferiche della città di Reggio Calabria quella più ricca di attività commerciali di vario tipo, tra i quali i più importanti il Parco Commerciale "Le Ninfee"; Centro vendita sanitari e rivestimenti bagni Iperceramica; la Banca Monte Banchi di Siena e Banca Nazionale del Lavoro; palestre; bar e Farmacie. Inoltre è possibile a pochi minuti raggiungere il Grande l'Ospedale Metropolitano Morelli, l'aeroporto dello Stretto "Tito Minniti"; l'istituto istruzione superiore "Bocconi/Fermi".

2e) verifica sussistenza dell'atto di Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Durante l'ultimo sopralluogo (27/08/2024) è stato accertato che i due subalterni 11 e 12 non sono dotati dell'Atto di Attestazione Prestazione Energetica (APE). Pertanto, la scrivente si è avvalsa del tecnico ausiliario ing. Domenico Fabio Ambrogio abilitato Certificatore dell'atto di cui sopra,



in conformità alla normativa vigente. Si riportano gli estremi dell'Attestato di Prestazione Energetica del sub. 11, di cui al protocollo n. 615047 del 02/10/2024.

(Cfr. Allegato n.9a – APE n. protocollo n. 615047 del 02/10/2024)

RISPOSTA AL 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;*

Dall'atto di **“Pignoramento Immobiliare”** del 01/12/2023 è emerso che i dati delle unità immobiliari situati a Reggio Calabria, sono così riportati:

- 1) Piena proprietà di xxxx - immobile** categoria A/7, catastalmente censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Reggio Calabria - fg 106 p.lla **800, sub 11**, piano primo Via Sbarre Centrale n. 388, **categoria A/3**, vani 6,5, rendita euro 604,25;
- 2) Piena proprietà di xxxx - immobile** categoria C/2, 45 mq, catastalmente censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Reggio Calabria - fg 106 p.lla **800, sub. 12 piano secondo Via Sbarre Centrale n. 388, sub. 12, piano secondo**, rendita euro 213,81.

I dati di cui sopra sono conformi con la descrizione attuale del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

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



L'aggiornamento catastale per diversa distribuzione dei vani interni potrà essere eseguito solo dopo il ripristino dello stato dei luoghi i cui costi sono indicati nella risposta al Quesito n. 13

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

“[...] indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale [...]”;

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva è stato oggetto sia del parere favorevole emesso dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 128 del 07/07/2023 e sia del parere favorevole emesso dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 1347 del 11/04/1951. Per tale motivo è stato ritenuto superfluo acquisire il certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori/ tutori poiché già superati dalla sussistenza dei suddetti titoli edilizi.

RISPOSTA AL 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 [...]”;

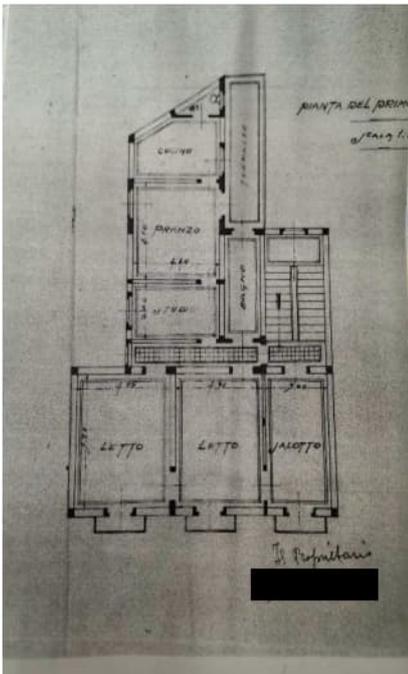
6a) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso:

Al fine della determinazione della conformità della costruzione alle autorizzazioni, la scrivente ha svolto accertamenti finalizzati al reperimento del progetto originario in capo alla Ditta Branca Nicola (fu Giuseppe) presso:

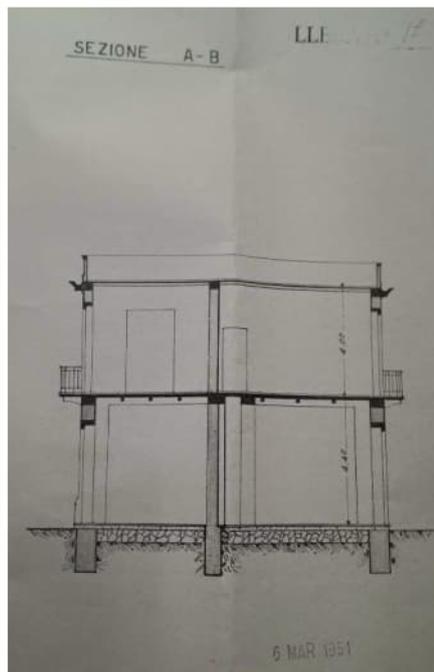
- il Comune di Reggio Calabria – Ufficio Urbanistica – Archivio, i cui esiti sono stati negativi;
- l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, con esiti negativi;
- **l'Archivio Storico Comunale di Reggio Calabria acquisendo le copie dei progetti assentiti già indicati al punto “Premessa Rilevante” della presente relazione.**



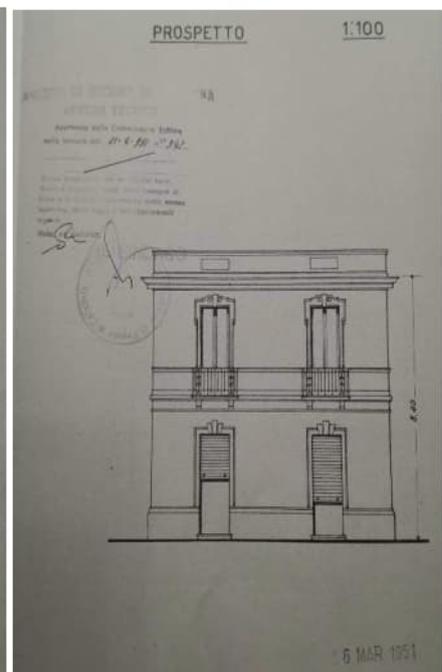
Come già affermato sono state ritenute valide al raffronto finalizzato alla verifica della conformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto e titoli autorizzativi, la planimetria del piano primo assentita in data 07/07/1923 (già Allegato n.6) e le tavole grafiche del progetto assentito in data 11/04/1951, più precisamente la tavola del Prospetto 1:100, la planimetria del piano primo e l'elaborato grafico indicato Sezione A-B. (già Allegati 16 e 17).



Progetto assentito in data 07/07/19



Progetto assentito in data 11/04/1951



6b) Difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi rilevato rispetto ai titoli autorizzativi

- a) L'attuale stato dei luoghi accertato presso il **sub. 11** è **difforme dal progetto approvato** alla luce del parere favorevole emesso dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 128 del 07/07/2023 e **difforme anche dalla planimetria catastale del sub. 11, p.lla 800 fg. 106 del Comune di Reggio Calabria depositata presso il Catasto Fabbricati di Reggio Calabria in data 11/11/2003**
- b) L'attuale stato dei luoghi accertato presso il sub. 12 è **interamente difforme dal progetto** approvato dal parere favorevole emesso dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 1347 del 11/04/1951, poichè non previsto un *"locale di sgombero"* sulla terrazza non praticabile dell'immobile p.lla 800.
Inoltre, l'attuale stato dei luoghi rilevato è **difforme anche dalla planimetria catastale del sub. 12, p.lla 800 fg. 106 del Comune di Reggio Calabria depositata presso il Catasto Fabbricati di Reggio Calabria in data 11/11/2003.**

Approfondimenti al punto a)



Relativamente al sub. 11 le difformità riscontrate interessano le seguenti parti edilizie:

- la porzione strutturale a ovest sovrastante il corpo di fabbrica originariamente vano “cantina” del sub. 6 (quest’ultimo anch’esso abusivo vedi planimetria catastale del 14/10/1999);
(Cfr. Allegato n. 32: Planimetria catastale del sub. 6 datata 14/10/1999)
- la scala che attualmente mette in collegamento il sub. 5 con il sub.11- appartamento n.2 e il suo involucro strutturale che determina il suo vano scala.
- il piccolo ballatoio a sud dell’immobile a servizio della cucina dell’appartamento n. 1;
- diversa distribuzione dei vani interni;
- eliminazione del terzo vano terzo vano esposto a est, impropriamente acquisito dal sub. 10.

Le anzidette parti strutturali sono state eseguite in assenza di atti autorizzativi.

Le ricerche sono state eseguite per nome della Ditta proprietaria dell’immobile, ovvero:

- Branca Nicola fu Giuseppe fino alla data della sua morte 1976;
- Branca Carolina e Branca Giuseppe eredi

Dalla verifica avvenuta presso l’Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria, non risultano ulteriori progetti relativamente all’immobile di Via Sbarre Centrali n.388 (o Via Provinciale Sbarre);

Dai controlli avvenuti presso l’Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, sempre a nome delle suddette Ditte non risultano annotate le seguenti pratiche:

- dai registri cartacei e online dal 93 al 2000, non risultano pratiche di asseverazione;
- dai registri cartacei e online dal 1963 al 2005 non risultano pratiche edilizie per il Permesso di Costruire in Sanatoria;
- non risultano pratiche di Condono Edilizio relative all’anno 1985.
- non risultano pratiche di Condono Edilizio relative all’anno 2003.

Approfondimenti al punto b)

L’attuale appartamento presente sulla terrazza dell’immobile p.lla 800 è abusivo.

Ciò alla luce degli accertamenti eseguiti alla fine di determinare l’eventuale conformità della costruzione rispetto alle autorizzazioni.

E’ stato dunque accertato che non vi sono atti autorizzativi che giustificano la presenza né del “locale di sgombero” e né tantomeno delle strutture edilizie in ampliamento che caratterizzano l’attuale appartamento rilevato nella circostanza del sopralluogo.

Inoltre, si evidenzia che risulta altresì abusiva la porzione di scala dimorata nel vano scala del più ampio immobile p.lla 800 che attualmente permette il raggiungimento della terrazza. In nessun progetto assentito è previsto il raggiungimento della copertura a terrazza né del sottotetto.

Occorre inoltre precisare che in data 08/04/2024 è stata inoltrata istanza presso l’Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, avente ad oggetto l’accesso agli atti delle seguenti pratiche per le seguenti Ditte:

- Ditta [REDACTED] - D.I.A. n. 1186 /2007;
- Ditta [REDACTED] - Richiesta di Permesso di Costruire – Pratica SUE n. 4516/2022;



- Ditta xxxx - C.I.L.A. n. 8450/2023.

(Cfr. Allegato n. 33: Istanza del CTU arch. Patrizia Gagliano presso l'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria del 08/04/2023)

Orbene,

- relativamente alla **D.I.A. n. 1186 /2007** presentata dall'esecutato presso l'Ente comunale a nome della Ditta [REDACTED], in qualità di progettista degli elaborati progettuali, è stato accertato che non riguarda la sanatoria delle parti edificate abusivamente, ma è relativa al *“Rifacimento di una copertura con integrazione di un impianto fotovoltaico su di un fabbricato sito in Via Sbarre c.li 388”*.

Infatti, tanto si apprende dai contenuti della Relazione Tecnica nella quale sono indicate le opere da eseguire finalizzate al ricostruzione e rifacimento della copertura del corpo di fabbrica a sud dell'immobile.

Tuttavia, sia dagli elaborati di progetto a firma dell'esecutato, sia dall'Atto di Compravendita del **04/03/2000** rep. 6679, si desume chiaramente:

- che il *“locale di sgombero”* era già stato edificato in difformità al titolo autorizzativo del 1951, del quale non prevedeva alcuna edificazione sulla terrazza (abuso commesso dalla ditta Branca Nicola);
- che erano state eseguite ulteriori opere edilizie in difformità alla planimetria catastale datata 11/11/2023, in particolare ciò maggiormente evidenti nell'allegato 25 (abuso commesso dalla ditta xxxx tra il 2003 e il 2007)

(Le opere indicate nella dia non sono state eseguite)

(Cfr. Allegato 34: Relazione Tecnica redatta dal progettista arch. xxxx;
Cfr. Allegati 35, 36, 37: Elaborati progettuali D.I.A. del 2007)

- relativamente al Richiesta di Permesso di Costruire – Pratica SUE n. 4516/2022 inoltrata dalla Ditta [REDACTED] (progettista xxxx) è stato accertato che la pratica non prevede alcuna sanatoria delle parti edificate in difformità. Nel caso di specie inoltre, Il Comune di Reggio Calabria – Settore Urbanistica Pianificazione Territoriale ha comunicato sia alla Ditta sia al progettista, il definitivo Rigetto con atti di cui ai protocolli 0197139.u del 21/08/2023(Preavviso di Rigetto) e 0056217.u del 01/03/2024(Rigetto Definitivo)

(Cfr. Allegato n. 38: Richiesta di Permesso di Costruire – Pratica SUE n. 4516/2022 Ditta [REDACTED])

(Cfr. Allegato 39 e 40: Preavviso di Rigetto del 2023 – Rigetto definitivo2024)

- Relativamente alla C.I.L.A. n. 8450/2023 Ditta xxxx, è relativa alla *“Demolizione dei locali deposito difformi al piano secondo e rimessa in ripristino stato dei luoghi del fabbricato sito in Via Sbarre Centrali n. 388 – Reggio Calabria”*.
Dalla planimetria allegate alla C.I.L.A denominata *“Piano Secondo – Stato di fatto”* sono indicati con la dicitura *“Locali deposito”* i vani che attualmente sono: il soggiorno, la cucina e il ripostiglio/dispensa.



L'anzidetta comunicazione di inizio lavori non è corretta poiché prevede la sola demolizione delle opere strutturali relative ai vani soggiorno, cucina e ripostiglio/deposito e non l'intero appartamento.

Ciò in quanto – come già precisato - il “*locale di sgombero*” è stato edificato e accatastato in difformità al titolo concessorio del 1951 e le opere edilizie edificate per il suo stesso ampliamento e cambio d'uso, che occupano la superficie della terrazza sub.8, sono state eseguite tra il 2003 e il 2007 in assenza di titoli autorizzativi.

(Cfr. Allegato 41: Estrapolazione della documentazione afferente alla C.I.L.A. n. 8450/2023)

- **L'immobile non possiede il Certificato di Agibilità**

Sul punto si precisa che a seguito di accertamenti avvenuti presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, non è stata riscontrata alcuna certificazione di agibilità.

6c) 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:

Premesso che la provincia di Reggio Calabria è soggetta al vincolo sismico essendo Zona 1 secondo l'OPCM n. 3274 del 2003 (l'area più pericolosa in assoluto) le opere menzionate al punto 6b) sono state realizzate in violazione alla normativa antisismica e urbanistico-edilizia, **le stesse non sono state sanate e non sono sanabili**, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47, unicamente per il seguente motivo che è di ordine prioritario:

La disciplina dalla legge sopra citata non è applicabile al caso di specie in quanto non si conoscono anticipatamente gli esiti delle indagini strutturali del tipo “distruttivo” (carotaggi ecc.) che dovranno essere effettuate sull'intera struttura come previsto al cap. 8 delle Norme Tecniche delle Costruzioni 2018. Queste ultime sono propedeutiche all'eventuale richiesta della Sanatoria Sismica ai sensi dell'art. 94/bis del D.P.R. 380/01 che, a sua volta, è necessaria per la richiesta della Sanatoria urbanistica.

Perciò si ribadisce quanto segue:

- del sub. 11 non sono sanabili le seguenti parti strutturali d'immobile:

1) le strutture orizzontali e verticali della parte strutturale d'immobile esposta ad ovest, edificata in elevazione al sub. 6 (cantina al piano terra). Attualmente comprende i vani: camera da letto, vano cabina armadio, vano igienico.



2) **la scala** che attualmente collega il sub. 11 con il sottostante sub. 5 di proprietà di [REDACTED] nonché la struttura muraria che serve al suo preservamento.

3) **il piccolo ballatoio**

4) **il vano igienico;**

5) **strutture verticali e orizzontali dell'attuale locale igienico, ripostiglio e disimpegno lato nord dell'immobile.**

- con riferimento al sub. 12 non sono sanabili le seguenti parti strutturali:

1) **le strutture edilizie (soletta, pilastri, pozione di tetto a falda) relative al “locale di sgombero”**

2) **le strutture edilizie (tetto a falde, pilastri e muri divisorii) in ampliamento alle suddette che occupano la superficie della terrazza sub. 8 dell'edificio p.lla 800;**

3) **la porzione di scala del vano scala del più ampio immobile p.lla 800, che attualmente permette l'accesso alla suddetta terrazza (la porzione dal piano primo al secondo)**

Per tutte le opere edilizie sin qui elencate è indicata la loro demolizione i cui costi verranno decurtati dal costo dell'appartamento che verrà venduto.

A tal proposito la consulente ha prodotto la Tav. 6 nella quale sono indicate tutte le demolizioni delle parti strutturali abusive.

(Cfr. Tav. 6 – Planimetria delle demolizioni)

Costi relativi alle demolizioni delle parti abusive e costi ripristino dello stato dei luoghi

Relativamente ai costi previsti per le demolizioni delle parti abusive occorre preliminarmente fare una premessa:

non essendo strutture baraccate devono essere demolite in sicurezza. In considerazione di tutte le operazioni cantieristiche che si dovranno attivare, quali l'allestimento del cantiere, impalcature, oneri per la sicurezza, difficoltà operative trasporti ed oneri di discarica, sono stati presi a riferimento i prezzi indicati dal Prezziario Regionale Calabria 2024 (24CL)

- **Sub. 11 (appartamento 1 + appartamento 2) così previsti per le demolizioni:**

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 001 del codice regionale CAL24 01.A03.001.001.

Rispetto alle opere da demolire indicate ai punti 1,2,3,4,5 sono stati considerati totali **248,10 mc** (vuoto per pieno)

Tot. costo demolizione 4.301,53 €



(la voce esclude gli oneri di discarica)

- **Sub. 11 (appartamento 1 + appartamento 2) così previsti per il ripristino dello stato dei luoghi:**

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 011 del codice regionale CAL24_01.C01.011.002

- Ripristino del parapetto lato nord; chiusura muro del locale igienico; tramezzatura nuova locale igienico: tot. 21.80 mq

Tot. costo 1.394 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 001 del codice regionale CAL24_01.E01.001.001

- Ripristino intonaci interni: tot.26,70 mq

Tot. costo 1.251 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 006 del codice regionale CAL24_01.E01.001.006

- Ripristino intonaci esterni: tot.17,70 mq

Tot. costo 798,60 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 002 del codice regionale CAL24_01.F04.002.001

- Ripristino preparazione del fondo interni ed esterni: tot. 44,40 mq

Tot. costo 448,20 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 004 del codice regionale CAL24_01.F04.004.002

- Ripristino tinteggiatura: tot. 44,40 mq

Tot. costo 404,60 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 001 del codice regionale CAL24_01.D05.001.001

- impermeabilizzazione: tot.52,30 mq

Tot. costo 1.487,80 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 003 del codice regionale CAL24_



01.E02.003.001

- pavimentazione esterna: tot.12,30 mq

Tot. costo 275,90 €

• **Sub. 12 + strutture edilizie in ampliamento - costi previsti per le demolizioni**

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 003 del codice regionale CAL24_

01.E02.003.001

Demolizione corpo scala, strutture verticali e orizzontali appartamento + tetti a falde: tot.281,40 mc

Tot. costo 6.647,60 €

(la voce esclude gli oneri di discarica)

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 011 del codice regionale CAL24_

01.C01.011.002

- Ripristino del parapetto: tot. 22,30 mq

Tot. costo 1.426 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 006 del codice regionale CAL24_

01.E01.001.006

- Ripristino intonaci esterni: tot. 44,60 mq

Tot. costo 2.345,15 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 002 del codice regionale CAL24_

01.F04.002.001

- Ripristino preparazione del fondo esterni: tot. 44,60 mq

Tot. costo 503,55 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 004 del codice regionale CAL24_

01.F04.004.002

- Ripristino tinteggiatura: tot. 44,60 mq

Tot. costo 567,12 €

Con riferimento al prezziario anzidetto è stata considerata la voce 001 del codice regionale CAL24_

01.D05.001.001

- impermeabilizzazione: tot. 108,40 mq



Tot. costo 3.083,70 €

TOT. COSTI 24.934,75€

La scrivente precisa che ha redatto la Tav. 7 – Ripristino stato dei luoghi, nella quale sono indicate tutte le parti strutturali da ripristinare in conformità alla planimetria del piano primo del progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 128 del 07/07/1923.

(Cfr. Tav. 7- Ripristino stato dei luoghi)

RISPOSTA AL 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 [...]”;

Dall’atto catastale denominata “Visura storica per immobile” della p.lla 800 i sub. 11 e sub. 12, dei quali la loro proprietà è attribuita a xxxx dal nato Bivongi (R.C.) (località errata al posto della corretta Pazzano) è emerso che **non sono interessati entrambi da censo, livello o uso civico.**

RISPOSTA AL 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 [...]”;

Durante i sopralluoghi l’esecutato xxxx, ha reso spontanee dichiarazioni dalle quali è emerso che non vi sono spese fisse annue relative alla gestione e alla manutenzione dei subalterni 11 e 12, inoltre non è costituito alcun condominio.

RISPOSTA AL 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 [...]”;



I beni pignorati possono essere venduti **in un lotto di vendita**. Tuttavia poiché l'immobile sub. 11 presenta porzioni abusive al momento non sanabili e il sub. 12 è abusivo da demolire, occorre che il lotto di vendita siano così indicato:

LOTTO N.1

“Unità immobiliare destinata a residenza posta a Reggio Calabria in fregio alla Via Sbarre Centrali n.c. 388, al piano primo, di un più ampio immobile p.lla 800 avente la superficie totale commerciale pari a 181,90 mq della quale 62,20 mq è abusiva e da demolire. L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è rappresentato dai seguenti vani dei quali i principali si affacciano sulla Via Sbarre Centrale ed è così costituito: ingresso /corridoio, quattro vani, una cucina, un ripostiglio doppi servizi.

RISPOSTA AL 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, 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[...]”;

I beni che risultano pignorati, ovvero l'appartamento p.lla 800 sub.11, piano primo e il sub. 12 al piano secondo sono stati pignorati nella loro interezza, **poiché la proprietà è interamente attribuita a xxxx nato a xxxx (RC) il 16/08/1957 (proprietà 1/1).**

A ciò si aggiunge che l'esecutato risulta proprietario della **quota indivisa pari a ¼** della superficie della terrazza sub. 8.

RISPOSTA AL 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[...]"

11a) Accerti se l'immobile è libero o occupato [...]"

Relativamente al sub.11 – appartamento 1:

Durante il primo sopralluogo l'esecutato xxxx ha reso spontanee dichiarazioni dalle quali è emerso che la porzione del sub. 11 (identificata quale appartamento 1) era saltuariamente utilizzato da soggetti i cui nominativi non venivano dichiarati. Per tale motivo in data 17/05/2024 la scrivente inoltrava istanza presso l'Agenzia delle Entrate (protocollata al n. 74522) finalizzata a conoscere l'esistenza di eventuali contratti di affitto nei subalterni 11, 12 e 5. **Dal documento di risposta si apprende che relativamente al sub. 11 non risultava in atto alcun contratto di affitto.**

Relativamente al sub.11 – appartamento 2:

Medesima istanza veniva inoltrata presso l'Ente summenzionato relativamente al sub. 5 di proprietà della Sig. [REDACTED]. Sempre dallo stesso documento si rileva che **relativamente al sub. 5 non risultava in atto alcun contratto di affitto.**

Si precisa che detto accertamento si è reso necessario dal momento che come già riferito nella presente relazione, durante lo svolgimento dei sopralluoghi è stato accertato che la porzione del sub. 11- appartamento 2 si è palesata strutturalmente unificata al sub. 5.

Pertanto, entrambe le parti allo stato attuale rappresentano un unico alloggio su due piani sovrapposti (alloggio duplex) in cui la «zona notte» e la «zona giorno» sono collegate mediante la scala interna.

Con riferimento al quesito posto dal Giudice, detto alloggio sembrerebbe occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura. Tuttavia, in merito la Custode nulla ha osservato nei verbali di sopralluogo.

Relativamente al sub. 12

Durante il primo sopralluogo, l'esecutato xxxx ha reso spontanee dichiarazioni dalle quali è emerso che la porzione d'immobile in ampliamento al sub. 12 è di proprietà di tutti i condomini dell'immobile e che non era occupato da nessun soggetto.

Quanto dichiarato dall'esecutato circa la proprietà della porzione di immobile in ampliamento al sub.12 che occupa la terrazza sub. 8, è corretto. Tuttavia, si segnala che la "Visura storica per immobile" del sub. 8 (già allegato 21 alla presente relazione peritale) riporta l'errata l'attribuzione della proprietà per intero (1/1) a [REDACTED].

In realtà, attualmente vantano titoli di proprietà suddivisi in quote sul sub. 8 i seguenti soggetti:

- la quota pari a 1/4 a xxxx;
- la quota pari a 1/4 a [REDACTED];
- la quota pari a 2/4 a [REDACTED]

(Tale errata attribuzione della quota proprietarie, deriva *ab origine* dall'inesatta trascrizione dei titoli di proprietà afferenti agli atti notarili del 2000 rep. 6679 e del 2005 rep. 7299)



11b) Acquisisca il titolo legittimante il possesso [...]

Il titolo legittimante il possesso delle attuali unità immobiliari sub. 11 e 12 (ex sub. 7) è riconducibile all'esecutato xxxx è la "Compravendita" del **04/03/2000** (rep. 6679). L'atto riporta a pag. 5 l'acquisto **dell'appartamento posto al piano primo catastalmente individuato dalla p.lla 800 sub. 7, in Via Sbarre Centrali a Reggio Calabria.**

La costituzione dell'appartamento venduto dai Germani Branca, risulta rappresentato **da quattro vani, cucina, ripostiglio, doppi servizi e terrazzina a livello, con annesso locale di sgombero nella terrazza di copertura.**

E' compreso nella vendita del sub. 7, i proporzionali diritti condominiali del maggior fabbricato ivi compresa la terrazza di copertura sub. 8.

(Cfr. Allegato n. 42: Titolo di proprietà "Compravendita" del 04/03/2000 (rep. 6679)

La data del 04/03/2000 di acquisto del sub. 7, risulta essere anteriore alla data di **trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate avvenuta in data 01/12/2023.**

11c) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione.

Nonostante quanto già affermato al punto 11a) con riferimento all'eventuale sussistenza di contratto di locazione del bene pignorato sub. 11, sub. 12, ancora in vigore, la scrivente si è rivolta all'Agenzia delle Entrate, la cui Amministrazione ne ha comunicato l'insussistenza in data 18/06/2024. L'atto di risposta dell'Ente in questione è allegato alla presente.

(Cfr. Allegato n. 43 – atto di risposta A.E del 18/05/2023)

RISPOSTA AL 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 [...]";

Relativamente alla porzione del sub. 11 - appartamento 2 è stato già evidenziato nella presente relazione che lo stato dei luoghi accertato è assimilabile ad un alloggio su due piani sovrapposti (alloggio duplex) in cui la "zona giorno" con la "zona notte" sono collegati mediante una scala interna. Inoltre, come già riferito al Giudice, l'unico accesso legittimo alla porzione del sub. 11- appartamento 2 è il portone d'ingresso del sub. 5 al piano terra.

Ciò in quanto la porta finestra posta sul piccolo ballatoio è apribile solo dall'interno verso l'esterno.

Pertanto, la scrivente ritiene logico dedurre che attualmente l'alloggio come sopra descritto sia occupato dalla sig. [REDACTED], anche in considerazione del fatto che l'esecutato durante i sopralluoghi non ha fatto menzione dell'effettivo soggetto che lo occupa e che tanto si apprende anche dai Verbali dei sopralluoghi.

(Cfr. precedenti Allegati: A, B, C, D, E, F)



RISPOSTA AL 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, 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;

13a) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità [...]

Sul punto si precisa quanto di seguito riportato:

il sub. 11 (ex sub.7) p.lla 800 -piano primo, non è sottoposto a nessun vincolo, poiché superato dal titolo autorizzativo afferente al Parere Favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 128 del 07/07/2023. Nessun altro vincolo artistico, storico, alberghiero è sussistente su di esso.

Il sub. 12 è un'opera edilizia abusiva insanabile per i motivi esposti al punto 6b) della presente relazione, dunque non sussistono vincoli dal momento che è prevista la sua demolire.

13b) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente [...]

Rimangono a carico dell'acquirente gli oneri pari a € **31.284,75** derivanti dai costi indicati al punto 6c) della presente relazione:

1) costo nuovo accatastamento dell'appartamento sub. 11 piano primo p.lla 800 per nuova distribuzione e della terrazza pari a € 500;

2) per spese relative alla pratica di Permesso di Costruzione in Sanatoria per ripristino stato dei luoghi - demolizione delle porzioni abusive presenti nel sub. 11 e sub. 12, nonché diversa distribuzione degli stazi interni € 1.150,00;

3) per oneri di un tecnico abilitato per la redazione della Pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria e direzione lavori € 1.500.00;



4) costo acquisizione Certificato di Agibilità dell'appartamento sub. 11 pari a € **3.200,00** derivante dalla sommatoria dei seguenti costi:

- a) compenso del tecnico per redazione pratica di agibilità (ingegnere, architetto, geometra) su. 11, pari a € 800;
- b) collaudo statico dell'immobile, pari a € 1.500,00;
- c) verifica di conformità degli impianti, pari a € 1000,00
- d) Versamento su c.c.p. 30103931: € **100,00** (diritti di segreteria uff. urbanistica)

13c) indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto [...]”;

Non risultano altri tipo di diritti (demaniali di superfici o servitù pubbliche o usi civici)

RISPOSTA AL QUESITO N. 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 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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore del bene oggetto di esecuzione immobiliare (appartamento) compreso nel più ampio immobile (p.lla 800) sito nel Comune di Reggio Calabria in via Sbarre Centrali n. 388, è stato utilizzato il “**Metodo comparativo**”. Esso stesso consiste nella valutazione di annunci pubblicitari su canali telematici riferiti ad immobili posti nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento. Successivamente è stato effettuato un raffronto tra quanto determinato e i valori riportati nella Banca Dati **dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** al fine di verificarne la congruità rispetto a quanto determinato.

CONSISTENZA SUB. 11



La superficie commerciale è stata determinata in base ai dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138, unità immobiliari ordinarie gruppo “R” (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.) e precisamente:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 30% della superficie dei terrazzi/balconi, fino alla superficie di 25mq;

(Cfr. Allegato 19: D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138 estrapolazione pag 11,12,13)

Si determina quindi quanto segue:

- la superficie è considerata per intero compreso i muri perimetrali ed il 50% dei muri in comune con l'altra unità immobiliare ottenendo una superficie pari a **179,80 mq**;
- ballatoio di pertinenza mq 7,00 pari al **30% mq 2,10**, per una superficie commerciale di **2,10 mq**.

Effettuando la somma delle superfici mq 179,80 + mq 2,10 come sopra determinate si ha una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 181,90** (appartamento 1 + appartamento 2)

STIMA DEL BENE AI FINI DELLA VENDITA

PREMESSA

Come chiarito dalla giurisprudenza, la legge non vieta di vendere immobili abusivi, ma solo di indicare gli estremi del permesso di costruire o della sanatoria. Il che significa che l'atto di compravendita è valido anche se ha ad oggetto una immobile con un abuso edilizio. **Nel caso di specie è vendibile** l'appartamento sub. 11 (ex sub.7) legittimato dal Parere Favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 128 del 07/07/2023, nonostante presenti pari abusive da demolire già indicate al punto 6b) della presente relazione.

Si precisa che “le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.

STIMA A VALORE DI MERCATO IN BASE AL “METODO COMPARATIVO DIRETTO”:

Ai fini di un raffronto esauriente con analoghe realtà fornite dal mercato immobiliare degli ultimi anni, inizialmente si è provveduto ad identificare alcuni fabbricati in aree limitrofe e della stessa epoca



presunta di costruzione (arco temporale 1923/1951) che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possono essere assimilati a quello in esame.

In base al criterio di comparazione sono stati visionati annunci di immobili pubblicati nei siti Web negli anni 2023/2024, aventi caratteristiche di finitura, manutentive ed impiantistiche simili a quelle oggetto di stima.

Ciò premesso, tuttavia, non si sono riscontrati immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di pignoramento. Per tale motivo sono stati presi in esame i valori unitari della Borsa Immobiliare di Reggio Calabria e quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per quanto finora riportato si è giunti alla seguente determinazione:

Unità immobiliare sub. 11 piano primo

- Secondo il Borsino di Reggio Calabria la zona “Semicentro” in cui ricade l’immobile p.lla 800, presenta maggiormente insediamenti con tipologia “abitazioni civili” partono da un valore **minimo di € 665** ad un valore **medio di € 871** ad un valore massimo di **€ 1.076**
- Il valore determinato al metro quadro per immobili risulta essere in linea con quello riportato dall’OMI, che per detta zona indica un **massimo €/mq 1.100 ed un minimo di €/mq 780**. Si veda a tal proposito l’ispezione effettuata in data 12/04/2023 presso il sito dell’Agenzia delle Entrate – che ha prodotto i valori OMI che si allegano alla presente.
1.138 massimo arrotondato a 1100

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		MIN	MAX
ABITAZIONI CIVILI	Normale	840	1200

(Cfr. Allegato n.44: Valori OMI semestre 2 anno 2022- ispezione del 12/04/2023)

Pertanto, è stato assunto il valore medio **di € /mq 1.020 cifra arrotondata a 1.000 €/mq** per determinare il valore commerciale dell’unità immobiliare trattata, moltiplicato per la superficie, così ottenendo:

$$\text{Valore immobile} = \text{€/mq } 1000 \times \text{mq } 181,90 = \text{€ } 181.900,00$$

a cui detrarre i costi indicati al punto 13b pari a € 31.284,75 (181.900,00 – 31.284,75)



Per quanto finora esposto il valore di vendita dell'immobile è pari a € 150.615,25 cifra arrotondata a 151.000,00€.

In merito a detto valore la scrivente precisa quanto segue:

- che al punto della risoluzione del Quesito 6 (punto 6c) sono stati esposti tutti i costi “analiticamente” in conformità all’art. 568 c.p.c.
- che al valore pari a 151.000,00 € è stata applicata una riduzione pari a € 7.550 (5%) in funzione dell’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pervenendo al seguente importo pari a 143.450,00 €

Pertanto, il valore di vendita del sub. 11 posto al piano primo è pari a € 143.450,00

EVENTUALE LOCAZIONE Sub. 11

La presenza di abusi edilizi sull'immobile, infatti, non impedisce agli inquilini di abitarvi e utilizzarne gli spazi e dunque non si configura alcun inadempimento da parte del locatore. Con la stipula del **contratto d'affitto** il conduttore e il locatore si assumono precisi **obblighi** da rispettare. Questo impegno comprende anche la **manutenzione straordinaria**, necessaria a preservare le condizioni dell'immobile dato in affitto affinché l'affittuario possa continuare a utilizzarlo. Se l'affittuario è stato **informato dell'abuso edilizio** prima di firmare il contratto e ha così espresso il suo consenso, **il contratto è valido** e vincolante. Inoltre, se l'immobile non è provvisto di **Agibilità (come nel caso di specie)** può essere utilizzato dall'inquilino, ma solo a patto che quest'ultimo sia reso edotto prima della stipula contrattuale e lo acconsenta.

Pertanto, in attesa che venga venduto è possibile affittare il sub. 11 nello stato di fatto in cui esso si trova, ovvero comprensivo delle porzioni abusive, a patto che siano eseguite le seguenti opere murarie propedeutiche e necessarie rispetto alla stipula del contratto di affitto:

- 1) **edificazione di un muro** che garantisca l'isolamento dal sottostante sub. 5 al piano terra e l'isolamento dall'attiguo sub. 10 piano primo (entrambi di proprietà di [REDACTED]).
- 2) **demolizione del muro retrostante la porta** che si trova a destra entrando nel corridoio, che al momento impedisce l'originaria fruizione dell'intero appartamento sub.11.

CALCOLO CANONE MENSILE

Posto quanto detto che come già riferito è in subordine alla stipula dell'affitto, si è determinato il suo canone attingendo dai valori OMI

Anno 2023 – 2°Semestre

Fascia/zona: Semicentrale Stadio/ sud – Argine DS S. Agata - Sbarre Superiore.

Zona: C5



Microzona catastale n.4

Valori locazione €/mq x mese

Min.= €/mq 3,2 e Max = €/mq 4,2

Da entrambi i valori si è preso in considerazione **il valore unitario medio** pari a **€/mq 3,7**.

In considerazione dell'anzidetto valore medio è stato desunto il canone di locazione mensile che è pari a 673,03€ (181,90 x 3,7) cifra arrotondata pari a 673,00€

A valore anzidetto si è applicata una riduzione pari al 35% ricavando il valore pari a **430,00 €**. Ciò detto in considerazione dell'attuale andamento immobiliare relativo agli affitti mensili nella zona di Sbarre Centrale e zone limitrofe per immobili simili a quello in oggetto, che registra valori compresi da un minimo di 400 ad un massimo di 450.

Il canone locativo mensile del sub. 11 è pari a 430,00 €

Il canone annuale è pari a 430,00 x12 mesi = €5.160,00

Reddito annuale netto è pari a €5.160 – 30% spese = 3.612,00

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO (sub.12 +sub.8)

Con riferimento alla Comunicazione integrativa inoltrata dal Giudice del 27/09/2024, più precisamente al punto 2 nel quale invita la consulente a “*Stimare il sub. 12 tenendo conto del valore d'uso*”, la CTU precisa quanto segue:

- 1) Rispetto a quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Reggio Calabria risulta regolarmente depositata in data 11/11/2003 (a firma di [REDACTED]) la planimetria catastale **del sub. 12** al piano secondo (ex sub. 7) individuato dalla categoria **catastale C/2**, già “*locale di sgombero*” nella planimetria catastale del 14/10/1999;
- 2) Il sub. 12 è oggetto di pignoramento e nella planimetria catastale è rappresentato da due vani: il vano “*Disimpegno*” e il vano “*locale di sgombero*”;
- 3) Rispetto a quanto accertato presso l'Archivio Storico Comunale di Reggio Calabria e l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, detto “*locale di sgombero*” è stato edificato in difformità al titolo autorizzativo emesso dalla **Commissione Edilizia n.347 dell'11/04/1951 e ad oggi mai sanato**.
- 4) Relativamente invece a quanto accertato in fase di sopralluogo, meglio descritto al punto 2g) della presente relazione peritale (a pag. 17 e 18), **il sub. 12 non è un “locale di**



sgombero” ma è una porzione dell’appartamento che attualmente occupa la terrazza sub. 8.

5) Per l’esattezza, l’appartamento in questione è l’ampliamento del sub. 12; ciò in quanto alle seguenti considerazioni:

- la parte edilizia relativa all’ex “*locale di sgombero*” è attualmente **cambiata nel suo uso** per la presenza di due camere da letto, un locale igienico ed un piccolo corridoio /disimpegno;
- la restante porzione edilizia si sviluppa sulla superficie del sub. 8, ed è rappresentata dal pranzo /soggiorno, una cucina, una dispensa/ripostiglio, con annesso terrazzo all’aperto riparato da una copertura in legno lamellare, che affaccia sulla Via Sbarre Centrali.

Entrambe le porzioni edilizie sono comunicanti, ed i vani interni sono tra loro interfunzionali. Quanto appena detto è maggiormente intuibile dal confronto visivo dell’elaborato Tav. 6 redatto dalla scrivente.

(Cfr. Allegato Tav. 6)

Da quest’ultimo elaborato grafico che attesta la realtà dei luoghi è possibile distinguere due porzioni edilizie interdipendenti tra loro – anche sotto il profilo dell’uso dei vani interni – che però entrambe formano un unico appartamento, delle quali:

- la porzione edilizia afferente al sub. 12 che è il bene pignorato, è accatastato con categoria C/2 e possiede una rendita catastale pari a **213,81€**
- **la porzione edilizia edificata sulla terrazza sub. 8, non è accatastata, quindi senza rendita catastale.**

Inoltre, sul sub. 8 vantano diritti di proprietà i seguenti soggetti:

- **██████████ per due quarti (2/4) proprietà indivisa** di cui un quarto (1/4) acquisito giusto atto di Compravendita del 9/09/2005 rep. 7299 e un quarto (1/4) acquisito con il precedente atto di Compravendita del 04/03/2000 rep. 6679;
- **xxxx per un quarto (1/4) di proprietà indivisa** giusto atto di Compravendita del 04/03/2000 rep. 6679;
- **██████████ per un quarto (1/4) di proprietà indivisa** giusto atto di Compravendita del 04/03/2000 rep. 6679;

(cfr. Allegati n. 45, 46, 47: rispettivamente Compravendita del 04/03/2000 rep. 6679; Compravendita del 9/09/2005 rep. 7299; Visura storica per immobile sub.8)

- Si precisa inoltre, che la porzione di superficie indicata nella planimetria catastale del sub. 12 quale **vano “Disimpegno”** (con accesso dalla porta d’ingresso e di esclusiva proprietà dell’esecutato) rispetto allo stato dei luoghi accertato, costituisce **la superficie di passaggio** agli anzidetti soggetti proprietari pro quota della superficie indivisa della terrazza. Perciò, allo stato attuale, gli stessi proprietari vantano diritti di accesso e utilizzo dei vani pranzo/soggiorno, cucina con vano dispensa e annesso terrazzo.



Per tutti i motivi sopraesposti, a parere della scrivente, non è attuabile la vendita del sub. 12, salvo diverso orientamento del Giudice dell'Esecuzione (che certamente comporterà la variazione catastale e redazione dell'APE).

Alla luce di quanto finora esplicitato, si è proceduto alla Stima del valore di locazione dell'appartamento che è funzionale alla determinazione del Valore d'Uso.

LOCAZIONE APPARTAMENTO PIANO SECONDO (sub12 + sub 8)

Si ritiene fattibile l'eventuale predisposizione di un contratto di affitto per l'uso dell'attuale appartamento posto al secondo piano del più ampio immobile p.lla 800 (vedi **ordinanza 8 marzo – 13 aprile 2017 n. 9558** della Corte di Cassazione che ha riconosciuto la validità di un contratto di locazione anche se relativo ad un immobile abusivo). Al futuro locatario sarà resa edotta la condizione d'irregolarità edilizia dell'immobile da locare per cui è indicata la sua totale demolizione.

Ad ogni modo, si precisa che affinché possa essere efficacemente concluso il contratto *de quo*, è necessario preventivamente redigere l'APE.

CALCOLO CANONE MENSILE

Posto quanto detto che è in subordine alla stipula dell'affitto, si è determinato il suo canone attingendo dai valori OMI, e cioè:

Anno 2023 – 2°Semestre

Fascia/zona: Semicentrale Stadio/ sud – Argine DS S. Agata - Sbarre Superiore.

Zona: C5

Microzona catastale n.4

Valori locazione €/mq x mese

Min.= €/mq 3,2 e Max = €/mq 4,2

Da entrambi i valori si è preso in considerazione **il valore unitario medio** pari a **€/mq 3,7**

In considerazione dell'anzidetto valore medio è stato desunto il canone di locazione mensile che è pari a mq 101,80 x 3,7 = € 376,66 cifra arrotondata pari a 377,00 €.



A valore anzidetto si è applicata una riduzione pari al 35% ricavando il valore pari a **245,00 €**. Ciò detto in considerazione dei seguenti fattori:

- dell'attuale andamento immobiliare relativo agli affitti mensili nella zona di Sbarre Centrale e zone limitrofe per immobili simili a quello in oggetto, che registra per l'anno 2024 valori compresi da un minimo di 400 ad un massimo di 450;
- l'immobile è abusivo.

Il canone locativo mensile del sub. 12 è pari a 245,00 €

Reddito annuo pari a 245,00 x12 mesi = € 2.940,00

Reddito annuo netto = 2.940€ - 30% spese = € 2.058,00

(Si precisa che detto importo occorrerà anche dividerlo secondo le quote spettanti di proprietà dei soggetti proprietari già citati nella presente relazione)

STIMA VALORE APPARTAMENTO COSTITUITO DA SUB. 12 + PORZIONE EDILIZIA EDIFICATA SUL SUB.8

Valore capitalizzazione redditi

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 4,5% - 7,5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato, nel caso in esame si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pari a 5,5%.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il **saggio di capitalizzazione** pari al 5,5%, si ottiene:

$$V = \frac{€ 2.058,00}{0,055} = € 37.418,18 \text{ arrotondati pari a } € 37.420,00$$

VALORE D'USO

Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.



La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn-1) / r$$

Dove: **Af** è il valore finale del bene; **a** è il reddito netto annuo, **q** è il montante unitario; **n** sono le annualità, **r** è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 2.058,00 €) determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$At = 2.058,00 \text{ €} \times (1,02^{10} - 1) / 0,055 = \text{€ } 8.194,21$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'appartamento posto al secondo piano è pari a € 8.195,00. Tale valore, per assenza di garanzia per vizi, viene inoltre ridotto del 5% per cui l'importo è pari a € **7.774,00**

Sia per il valore di locazione (2.058€) che per il valore d'uso (7.774,00 €) dell'immobile occorre suddividere l'importo in due parti: il 53% da destinare al sub. 12 e il 47% al sub.8 (calcolo ottenuto in base alla superficie di entrambi i subalterni. Il restante 47% da dividere ulteriormente per le quote dei soggetti proprietari precedentemente indicati)

Il CTU



ORDINE DEI ARCHITETTI - INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
PATRIZIA GAGLIANO
P. 0965-022386



