

Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria

Proc.:

n.71/2022 – 53/2024 RG

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Francesco Maria Antonio BUGGE'

RELAZIONE DI CTU

L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO

INDICE

PREMESSA.....	2
IMMOBILI PIGNORATI	7
SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE.....	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	9
1. Risposta al quesito n.1	9
2. Risposta al quesito n.2	11
DATI CATASTALI :	12
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	16
CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	22
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	23
3. Risposta al quesito n.3	24
4. Risposta al quesito n.4	25
5. Risposta al quesito n.5	30
6. Risposta al quesito n.6	31
7. Risposta al quesito n.7	37
8. Risposta al quesito n.8	37
9. Risposta al quesito n.9	38
10. Risposta al quesito n.10	39
11. Risposta al quesito n.11	39
12. Risposta al quesito n.12	40
13. Risposta al quesito n.13	40
14. Risposta al quesito n.14	41
PREMESSA.....	41
CRITERIO DI STIMA.....	42
STIMA DEGLI IMMOBILI.....	43
RIVALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	48
CONCLUSIONI.....	50
ALLEGATI	51

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**Promossa da
FININT REVALUE S.P.a
nei confronti di
SIG. XXXXXXXX XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 05/11/2024, il **G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè**, ha disposto la riunione della procedura rge imm. 53/2024 in quella di più remota iscrizione avente rge imm. 71/2022; ha confermato la nomina del sottoscritto ing. Pasquale Corrado, esperto per la stima del compendio pignorato a provvedere all'integrazione della consulenza rispondendo ai medesimi quesiti già proposti con il decreto di nomina nel termine di 90 giorni.

Pertanto, nella Procedura Esecutiva Immobiliare **n.53/2024R.G.Es.**, promossa da **FININT REVALUES.P.a.** nei confronti del **Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX**, si riportano 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 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 l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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 superfici di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto dovrà:

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

- gendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- 2) depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la **perizia di stima in versione privacy**(ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;
 - 3) inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - 4) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - 5) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - 6) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiara-

zioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- 7) segnalare tempestivamente al Giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU esporrà la presente relazione ad integrazione della perizia di stima già effettuata nel proc.71/2022 per gli immobili principali già pignorati e definiti in n.2 LOTTI di vendita così descritti:

- **LOTTO 1:** Comune di Reggio Calabria, sezione urbana CNA, foglio 6 di mappa, particella 1205 **sub 41**;
- **LOTTO 2:** Comune di Reggio Calabria, sezione urbana CNA, foglio 6 di mappa, particella 1205 **sub 61**;

In tal senso verranno richiamati nella presente relazione quanto segue:

- la relazione CTU immobiliare del proc.71/2022;
- la relazione integrativa richiesta dal dott. Cantone depositata successivamente in data 23/03/2024;
- gli allegati già prodotti nella perizia del proc.71/2022 , contrassegnati con il colore **rosso** (nb: si veda a pag.51 elenco allegati complessivo)

IMMOBILI PIGNORATI

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento gli immobili di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, così descritti:

- Comune di Reggio Calabria, sezione urbana CNA, foglio 6 di mappa, particella 1205 sub 10
- Comune di Reggio Calabria, sezione urbana CNA, foglio 6 di mappa, particella 1205 sub 140;

SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE

Il sottoscritto ing. Pasquale Corrado, nominato a mezzo p.e.c, CTU del procedimento in epigrafe in data **05/11/2024**, elenca in ordine cronologico, una sintesi delle operazioni svolte:

- a)** in data del **15/11/2022**, ottenuto per mezzo del sistema informatico “SISTER” dell’Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti catastali:
- Elaborato planimetrico della particella 1205 del foglio 6 sez. CNA (*v. allegato 2l*);
 - Elenco subalterni della particella 1205 del foglio 6 sez. CNA (*v. allegato 2m*);
- b)** in data del **28/11/2022**, previo accordo con il Custode Giudiziario avv. Emanuela Coppola, è stato effettuato, congiuntamente con il custode accesso presso le “aree” pignorate.
- (*v. verbale accesso - allegato 1e*);
- c)** in data **04/12/2024**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c all’amministratore del condominio e ricevuta rispostain medesima data (*v. allegato 7f*);
- d)** in data **18/12/2024**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. all’ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria (RC), del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori(*v. allegato 3g*).
- e)** in data **23/12/2024**, ricevuto a mezzo p.e.c. certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori (*v. allegato 4o*);
- f)** in data **02/02/2025**, ottenuto per mezzo del sistema informatico “SISTER” dell’Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti catastali aggiornati:
- Visura storico catastale del “sub 10” (*v. allegato 2h*);
 - Visura storico catastale del “sub 140” (*v. allegato 2i*);
- g)** In data **03/02/2025**, depositato in via telematica, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati richiesti.

RISPOSTE AI QUESITI

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; 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;*

1. Risposta al quesito n.1

Il sottoscritto, esaminata la documentazione messa agli atti dalla parte creditrice, ha verificato la sua completezza di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

L'esperto precisa quanto segue:

- **il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, sottoscritta dal notaio dott. Pierpaolo Siniscalchi;**

dall'analisi della suddetta certificazione notarile sostitutiva (*v.all. 9d*), si specifica quanto segue:

- A.** Il notaio certifica che gli immobili oggetto del pignoramento, sono di titolarità del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà; l'area di cui sono parte le "aree urbane" pignorate - è pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita rogato dal Notaio Putorti Francesco il 27 agosto 2001, Repertorio 226810**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria — Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 agosto 2001 al n.9581 di formalità, dal signor XXXXXXXXXXXX [REDACTED], titolare della quota di 1/1 di proprietà.

B. Il notaio certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili in oggetto, alla data del 14 Giugno 2024, risultano essere così censiti:

- **Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC), Via del Mercato n.57:**
 - **Sezione Urbana CNA, Foglio 6, Particella 1205, Subalterno 10**, piano Terra, categoria F/1, consistenza 315mq (*costituzione del 11.06.2007, già ente urbano NCT foglio 6, particella 1205, già particella 1092 – derivante da frazionamento del 20.02.2001*);
 - **Sezione Urbana CNA, Foglio 6, Particella 1205, Subalterno 140**, piano Terra, categoria F/1, consistenza 538mq (*ex sub 130, già sub 120, già sub 105, già sub 90, già sub 88, già sub 84, già sub 77, già sub 35, già sub 24, già sub 22, già ente urbano NCT foglio 6, particella 1205, già particella 1092 – derivante da frazionamento del 20.02.2001*).

L'esperto, sulla base dei documenti in atti, predispone il seguente elenco dei GRAVAMI delle iscrizioni e delle trascrizioni alla data del 14/06/2024:

- 1. TRASCRIZIONE N. 8983 del 13/06/2024** – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall' Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Reggio Calabria (RC) in data 02 Maggio 2024, Repertorio n.° 1154, in favore di: "DORA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05332370260 contro:

il signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXXXXXX, per la quota 1/1 di proprietà

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari censite al **Catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC) alla sezione Urbana CNA, al Foglio 6 particella 1205 subalterni 10 e 140.**

Il CTU per mezzo del portale informatico “SISTER” dell’Agenzia dell’ Entrate, ha provveduto:

- durante l’espletamento dell’incarico del proc.71/2022, a reperire, foglio di mappa catastale (**v. all. 2a**);
- a reperire, visure storiche aggiornate dei subb.10 e 140 (**v. all. 2h e 2i**);
- a reperire, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Elaborato planimetrico della particella 1205 del foglio 6 sez. CNA (**v. all. 2l e 2m**)

Lo scrivente aveva già ottenuto durante l’espletamento dell’incarico del proc.71/2022 i certificati di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, della zona oggetto di pignoramento, ad ogni buon fine ha provveduto richiedere un più recente certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori(**v. all. 3g**).

In seguito alla richiesta, è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica della zona oggetto di pignoramento (**v. all. 4o**), descritto successivamente nella risposta al *quesito n.5*

QUESITO 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;*

2. Risposta al quesito n.2

DATI CATASTALI:

Si riportano i dati catastali meglio riassunti, nelle seguenti tabelle:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO	
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA
CNA	6	1205	10	F/1	315mq
INDIRIZZO: VIA DEL MERCATO n. 57 piano terra					

Tabella n.1: Dati identificativi immobile pignorato sub 10

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO	
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA
CNA	6	1205	140	F/1	538mq
INDIRIZZO: VIA DEL MERCATO n. 57 piano terra					

Tabella n.2: Dati identificativi immobile pignorato sub 140

I beni sono intestati all'esecutato Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà (*si veda visura storica degli immobili all.2h e all.2i*).

Gli immobili pignorati subb. 10 e 140 sono insistenti nella particella 1205 rappresentata nell'inerte stralcio del foglio di mappa n. 6, seguente:

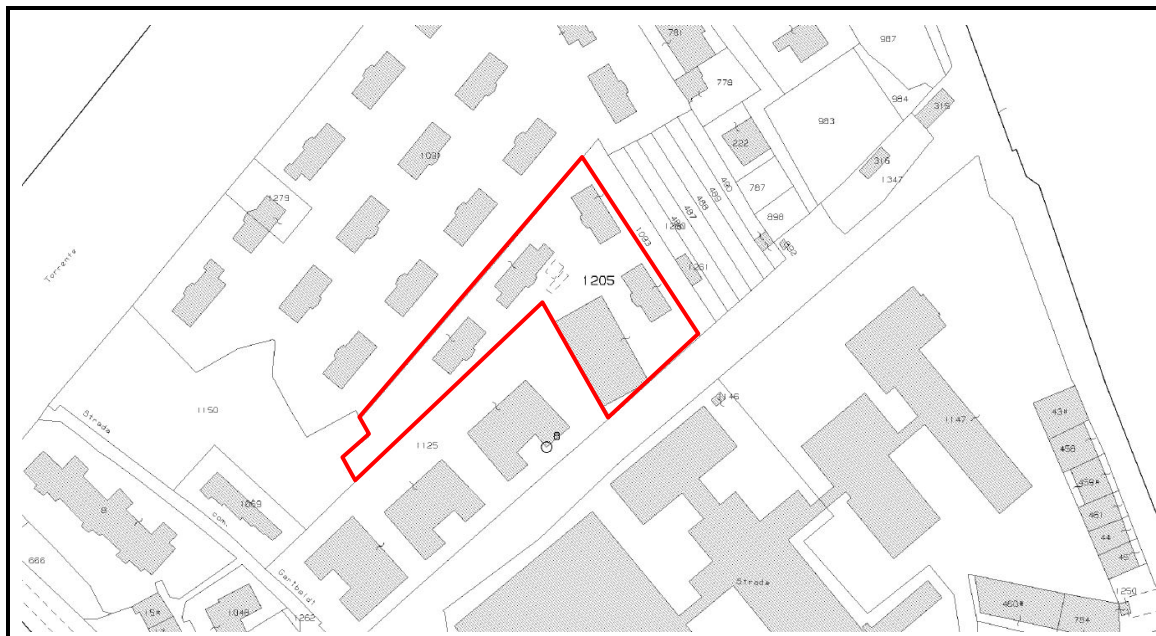


Figura 1 – Individuazione su stralcio del foglio di mappa catastale della particella 1205 (individuata da contorno di colore rosso).

La particella 1205 del compendio immobiliare confina:

- a SUD con la viabilità Comunale di Via Mercato;
- a OVEST con la particella individuata al n.1125;
- a NORD con la particella individuata al n.1091;
- a EST con la particella individuata al n.1093;

Al fine di identificare gli immobili adesso pignorati, il sottoscritto riporta quanto già descritto nella relazione integrativa richiesta dal dott. Cantone depositata in data 23/03/2024:

<<Il fabbricato (edificio polifunzionale) dove insistono gli immobili pignorati (sub 41 e sub 61), nell'elaborato planimetrico della particella 1205, è rappresentato circondato dall' "area urbana" identificata con il sub130, inoltre, è anche confinante sui lati Nord, Est ed Ovest con dei posti auto scoperti (identificati ai subalterni n. 23,91,92,94,95,109, ecc.) (v. all. A).

Sia il sub130 che il sub10 della particella, sono confinanti a SUD con la viabilità Comunale di Via Mercato.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'immagine seguente:

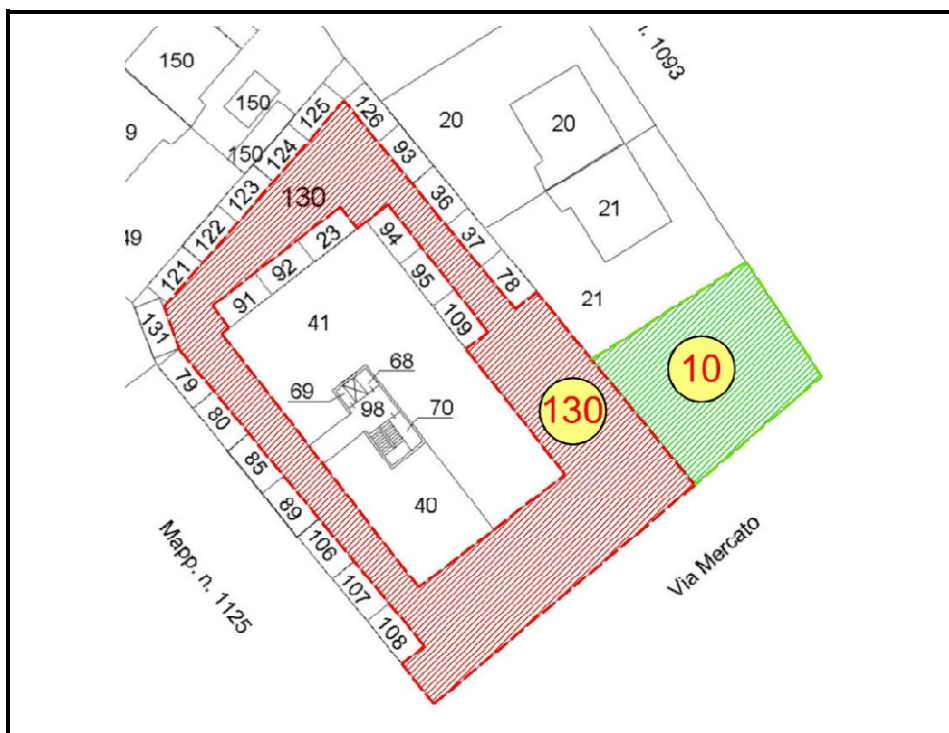


Figura 1 – Elaborato planimetrico catastale part. 1205 – sub130 (individuato dalla campitura di colore rosso) - sub 10 (individuato da campitura di colore verde).

Per quanto descritto in precedenza, l'elaborato planimetrico non è stato aggiornato, in quanto il sub130 rappresentato, è in realtà stato soppresso; al suo posto ci sarebbe dovuto essere disegnata l'area urbana del sub140 e il posto auto identificato con il sub141.

Attualmente l'area destinata a parcheggio posta fra l'edificio polifunzionale e la via del Mercato, è rappresentata nell'elaborato planimetrico dall' ex sub130 (adesso sub 140 e sub141) e dal sub10>>.

Lo scrivente alla data della presente perizia, ha nuovamente effettuato ricerca per mezzo del sistema informatico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate ed ottenuto l'elaborato planimetrico della particella aggiornata alla data del 15/11/2024 (v. **allegato 2l**),di seguito riportato:

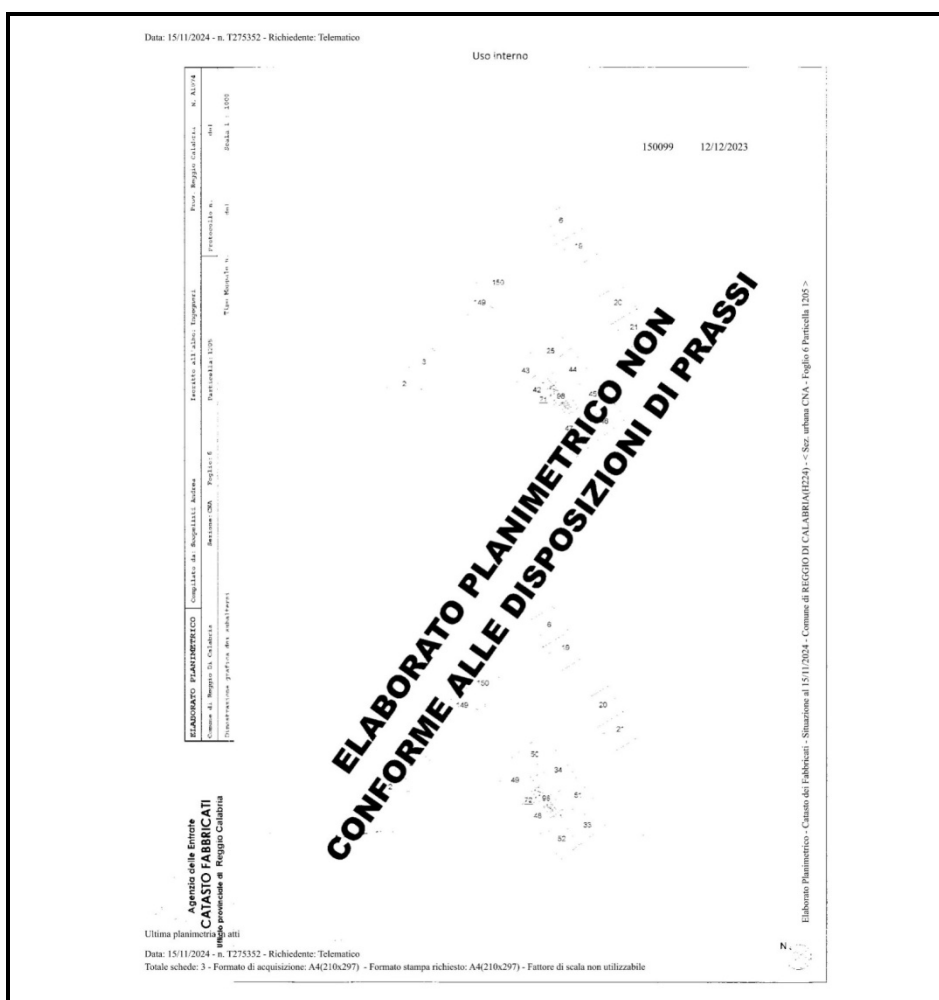


Figura 2 – Elaborato planimetrico catastale part. 1205 – alla data del 15/11/2024

Per come si evince dalla figura precedente, risulta che: *“l'ELABORATO PLANIMETRICO è NON CONFORME ALLE DISPOSIZIONI DI PRASSI”*.

Sostanzialmente, l'ufficio catasto dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, ha rilevato l'errore che il sottoscritto CTU ha evidenziato nella relazione integrativa e precedentemente riportato, cioè: “...il sub130 rappresentato, è in realtà stato soppresso; al suo posto ci sarebbe dovuto essere disegnata l'area urbana del sub140 e il posto auto identificato con il sub141”.

Di fatto quindi, l'elaborato planimetrico non è valido e dovrà essere aggiornato.

Dall'analisi dell'elenco subalterni catastale della particella 1205, depositati in atti dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali (*v. all. m*), si ribadisce ed integra quanto scritto nella relazione di CTU del proc.71/2022, cioè:

1. Il Fabbricato polifunzionale, è composto da abitazioni poste dal piano primo al piano quinto, da n.º 2 negozi al piano terra (subb. 40 e 41), da locali deposito e da posti auto coperti (box) al piano interrato.
2. I due immobili pignorati “sub 10” e “sub 140” sono classificati come AREE URBANE al piano terra.
3. **Beni comuni non censibili dell'edificio**, per come riportato nella documentazione catastale, sono: l'androne e la scala di accesso al fabbricato identificati con il sub 98 (*v. all. 2f*).

Per la verifica sulla conformità degli elaborati catastali allo stato di fatto attuale, si rimanda alla risposta al *quesito n. 4*.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI



Figura 3- Vista aerea della posizione delle “aree urbane” pignorate (cerchiate con il colore rosso)
– fonte google maps

Le “aree urbane” sub 10 e sub 140 oggetto di atto di pignoramento, sono ubicate vicino all’edificio polifunzionale realizzato a cinque piani f.t. oltre piano interrato e sottotetto (piano sesto f.t.) sito nella zona periferica nord del Comune di Reggio Calabria, in località Catona, in fregio alla via Mercato n.° 57, e censito catastalmente alla particella 1205 del foglio CNA/6.

Per come già descritto nella relazione di CTU del proc.71/2022 depositata in data 21/04/2023, la zona presenta opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed è urbanisticamente edificata.

A poca distanza dall’aree in trattazione, sono presenti attività terziarie e/o del commercio, in particolare:

- scuole di istruzione secondaria;
- negozi al dettaglio.

L’area, urbanisticamente è caratterizzata - per la maggior parte - da edifici per lo più destinati a civile abitazione, con struttura in cemento armato.

o **Descrizione delle aree pignorate:**

Per come già evidenziato - per comodità di trattazione –gli immobili (aree urbane) di cui alla presente relazione saranno denominati, così come riportati nella descrizione catastale:

- **“SUB 10”:**

*(Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 10** - piano Terra, categoria F/1 (area urbana), consistenza 315mq- Indirizzo VIA DEL MERCATO n. 57)*

- **“SUB 140”:**

*(Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 140** - piano Terra, categoria F/1(area urbana), consistenza 538mq- Indirizzo VIA DEL MERCATO n. 57.)*

Per come già descritto nella relazione di CTU del proc.71/2022, l’ “edificio polifunzionale” fa parte di un complesso edilizio “tipo residences” costituito da più corpi di fabbrica.

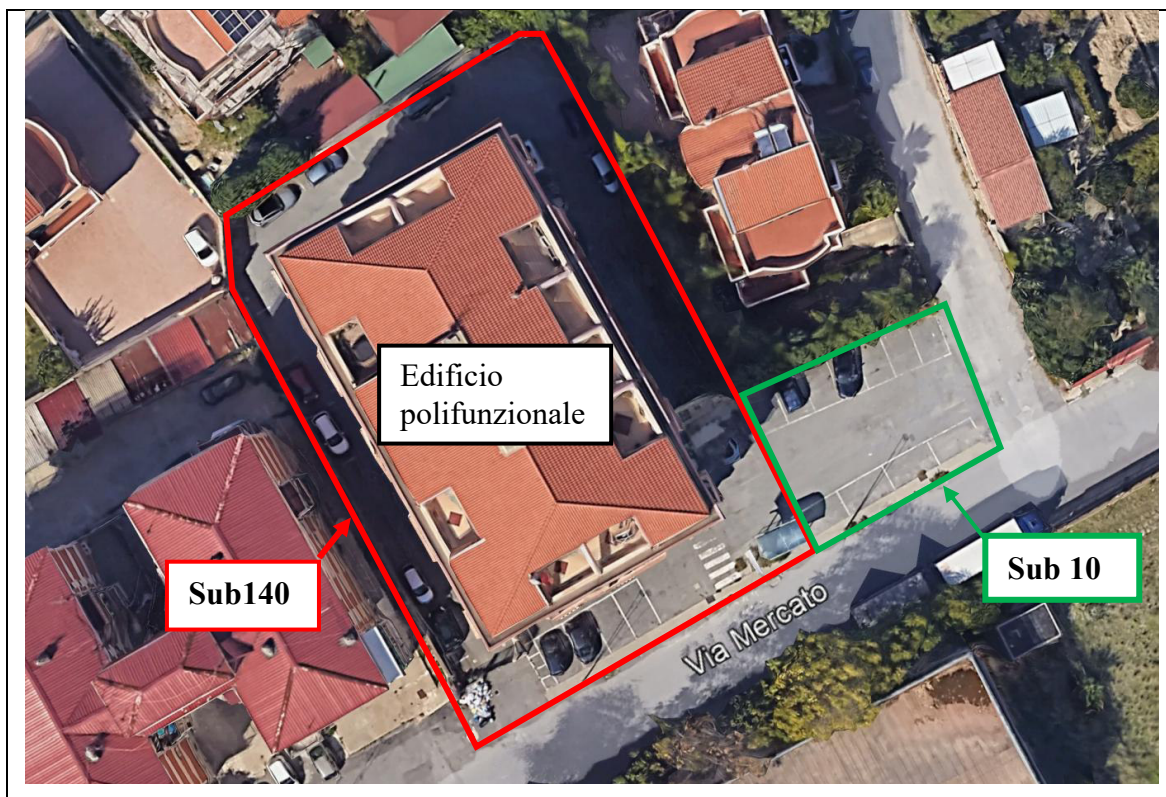


Figura 4- Rappresentazione con aerofoto delle aree urbane sub 10 – sub 140 con edificio polifunzionale
(fonte Google Earth)



Figura 6- Vista dell'area urbana sub10

Per quanto dichiarato dai documenti catastali il sub 10 si estende per 315mq, invece dopo restituzione grafica del rilievo metrico, ne è scaturito che la superficie interessata dal sub 10 è nella realtà dei luoghi pari a circa 270 mq.

Quindi, anziché dei 315mq dichiarati al catasto nell' "area urbana" ci sarebbero circa 45mq in meno.

➤ Il "SUB 140":

- è l'area esterna che circonda l'edificio polifunzionale ed è totalmente asfaltata con limitate parti in battuto di cemento;
- sono presenti muri con ringhiera di recinzione, un cancello carrabile ed un cancello pedonale, per mezzo dei quali è possibile suddividere l'area in due parti:
 - una prima parte denominata per semplicità (A)(v. *foto da n.4 a12 all. 5c*), posta sul lato SUD rispetto all'edificio polifunzionale è direttamente adiacente alla viabilità comunale (via del Mercato) ed allo stesso "sub 10"; anch'essa è delimitata da un marciapiede pedonale.

Tale parte, risulta adibita prevalentemente a zona di passaggio ed a parcheggio automobili (sono delimitati n.4 posti auto contrassegnati a terra nella pavimentazione).

Inoltre, in questa parte di superficie sono presenti:

- l'entrata all'immobile identificato con il sub 41 pignorato nella procedura 71/2022;
- una struttura destinata a porta carrelli della spesa;
- un'insegna del supermercato con palo metallico;



Figura 7- Vista dell'area urbana sub140 –parte (A)

- una seconda parte denominata per semplicità (B), che si estende lungo i restanti lati dell'edificio polifunzionale, è da intendersi come corte del condominio, usata prevalentemente come zona di passaggio e parcheggio automobili (posti auto scoperti identificati con subalterni).

La superficie è delimitata da muro perimetrale di recinzione con altre proprietà. I posti auto scoperti delimitati e disegnati nell' area urbana sono n.21, invece nell'elaborato planimetrico superato i posti auto scoperti sono n.24 (*v. allegato 2f*).

Inoltre, in questa parte di superficie insiste:

- l'entrata al vano scala condominiale e l'entrata di servizio retrostante presente nell'immobile identificato con il sub 41 precedentemente pignorato;
- la rampa di accesso al piano interrato del fabbricato.



Figura 8- Vista dell'area urbana sub140 – parte (B)

Per quanto dichiarato dai documenti catastali il sub 140 si estende per 538mq.

Il sottoscritto riferendosi all'elaborato planimetrico superato (*v. allegato 2f*), ha effettuato rilievo della superficie interessata, dopo restituzione grafica del rilievo ne è scaturito che la superficie interessata dal sub 140 è nella realtà dei luoghi pari a circa 1.071 mq, così suddivisi:

- circa 278 mq, per la superficie della prima parte (denominata per semplicità (A))
- circa 793 mq, per la superficie della seconda parte (denominata per semplicità (B))

Orbene, visto che:

- a) nella rappresentazione catastale dell'area del sub 140 ci sono n. 24 posti auto scoperti assegnati con distinti subalterni (sub: 23,36,37,78,79,80,85,89,91,92,93,94,95,106,107,108,109,121,122,123,124,125, 126,131) ed in più il sub 141 di cui non si conosce la collocazione planimetrica;
- b) ogni posto auto occupa circa 12mq; ne segue la superficie catastale occupata da posti auto esistenti è di circa 300mq (n. 25 posti auto moltiplicati per 12 mq).

Per quanto descritto sopra quindi, nella realtà dei luoghi, escludendo la superficie dei posti auto esistenti nella parte (B) pari a circa 300mq, **la superficie libera del sub 140 sarà pari a circa 771mq**(1071 mq – 300mq), di conseguenza anziché dei 538mq indicati nella visura catastale ci sarebbero in più circa 233mq nell'area urbana.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente TAV.3 (*v.allegato 6c*) e nella documentazione fotografica (*v.allegato 5c*)

Per quanto descritto, le aree urbane sono asfaltate con un normale stato di conservazione.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Per come già descritto nella relazione di CTU del proc.71/2022, i beni immobili in trattazione sono siti nella zona periferica nord del Comune di Reggio Calabria, in una zona residenziale composta prevalentemente da fabbricati multipiano a prevalente destinazione di civile abitazione.

Dalle informazioni reperite dopo sopralluogo, la zona è servita dai servizi principali primari collocati nelle immediate vicinanze (distribuzione energia elettrica, distribuzione idrico-sanitaria, rete fognaria urbana, rete telefonica, viabilità stradale di tipo comunale e pubblica illuminazione), ed è dotata di servizi di urbanizzazione secondari, nonché negozi, farmacie ecc., situati a poca distanza dall'ubicazione dei beni pignorati.

Dai cespiti, il più veloce collegamento viario per raggiungere il centro città di Reggio Calabria è l'autostrada A3, alternativamente vi è la viabilità stradale comunale dalla quale è, altresì, possibile raggiungere agevolmente i principali siti infrastrutturali e di trasporto.

In particolare, i cespiti in trattazione distano in linea d'aria, circa:

- 13,0 Km, dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 9,5 Km, dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 7,5 Km, dal Porto di Reggio Calabria;

Come meglio rappresentato nella figura seguente:



*Figura n.9– Inquadramento territoriale distanze dei beni pignorati (evidenziati in rosso)
(fonte google-earth)*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili essendo “aree urbane” non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO 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;

3. Risposta al quesito n.3

All'esito delle opportune indagini peritali, dal confronto di quanto riportato nella documentazione catastale in atti e quella specificata nell'Atto di Pignoramento degli immobili (v. *all. n. 9e*), il sottoscritto precisa che:

- I dati catastali dei beni immobili pignorati riportati nell'Atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella visura storica catastale.

Infatti, entrambi descrivono:

1. Comune di Reggio Calabria, sez. CNA, foglio 6, particella 1205, sub 10;
2. Comune di Reggio Calabria, sez. CNA, foglio 6, particella 1205, sub 140;

Nell'atto di pignoramento non sono specificati i dati riferiti a indirizzo, numero civico, piano, ecc.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente comunque attesta che **i dati attuali degli immobili pignorati sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento consentendo l'effettiva riconoscibilità dei beni e la loro univoca identificazione.**

Il sottoscritto inoltre, **ha accertato che alla data di trascrizione del pignoramento la proprietà dei beni è in capo al debitore esecutato.**

***QUESITO 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;*

4. Risposta al quesito n.4

PREMESSA

Il CTU rappresenta che attualmente le “aree urbane” pignorate sono destinate prevalentemente a posti auto scoperti (categoria catastale C/6), gli immobili in questione però non potranno essere variati nella destinazione attuale, ma dovranno necessariamente rimanere come “aree urbane”, per i seguenti motivi:

1. Non è presente nessun un Atto Notarile che attribuisca chiaramente la destinazione diversa alle aree urbane pignorate;
2. Le aree urbane allo stato di fatto, sono “difformi” da quanto previsto nell’ultimo Titolo Edilizio ottenuto, per come descritto successivamente nella risposta al ***quesito n.6.***

Oltre a ciò premesso, gli immobili pignorati (sub 140 – sub 10) necessitano di variazioni in aggiornamento catastale in quanto sono presenti delle difformità di seguito descritte:

a. DIFFORMITA' (1)

Per come descritto nella risposta al *quesito n.1*, dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati catastali (visure, elaborato planimetrico, ecc.) depositati in atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi catastali estratti in copia dallo scrivente e lo stato di consistenza delle uu.ii.ii.subb. 10 e 140, è **necessario aggiornare l’elaborato planimetrico catastale che attualmente risulta “NON CONFORME ALLE DISPOSIZIONI DI PRASSI”**.

Per quanto già descritto nella relazione integrativa di CTU(*si veda all. C- visura storico catastale sub 130- allegata alla relazione integrativa depositata in data 23/03/2024*):

- *il sub 130 (rappresentato nel vecchio elaborato planimetrico), è stato “soppresso” con data del 28/07/2014, (pratica n. RC0243113, in atti dal 28/07/2014 - DIVISIONE - (n.141649.1/2014)); contestualmente alla soppressione si sono “costituiti” n.2 beni immobili identificati al catasto urbano nel seguente modo:*

- *Sez. Urb. CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 140;***
- *Sez. Urb. CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 141;***

Orbene, il tecnico incaricato che ha effettuato questa operazione, non rappresentando graficamente il sub 141 (immobile **non oggetto di pignoramento** intestato all'esecutato avente la destinazione di posto auto scoperto), ha reso l'elaborato planimetrico di fatto NON CONFORME; *(l'intestatario dell'immobile dopo aver ricevuto l'avviso di rettifica dell'Agenzia delle Entrate è tenuto ad adeguare l'elaborato, pena sanzione amministrativa).*

Ad ogni buon proposito, il sottoscritto in conclusione della perizia, ha nuovamente verificato che l'elaborato in questione non è stato adeguato.

OPERAZIONE CATASTALE NECESSARIA

Per aggiornare l'elaborato planimetrico della particella catastale, si dovrà effettivamente procedere tramite un'operazione in DocFa, (sistema ufficiale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili).

b. DIFFORMITA' (2)

Lo scrivente evidenzia, che vi è una discrasia tra quanto rappresentato graficamente nel foglio di mappa catastale e lo stato dei luoghi, cioè, graficamente nel foglio di mappa catastale si evince quanto segue:

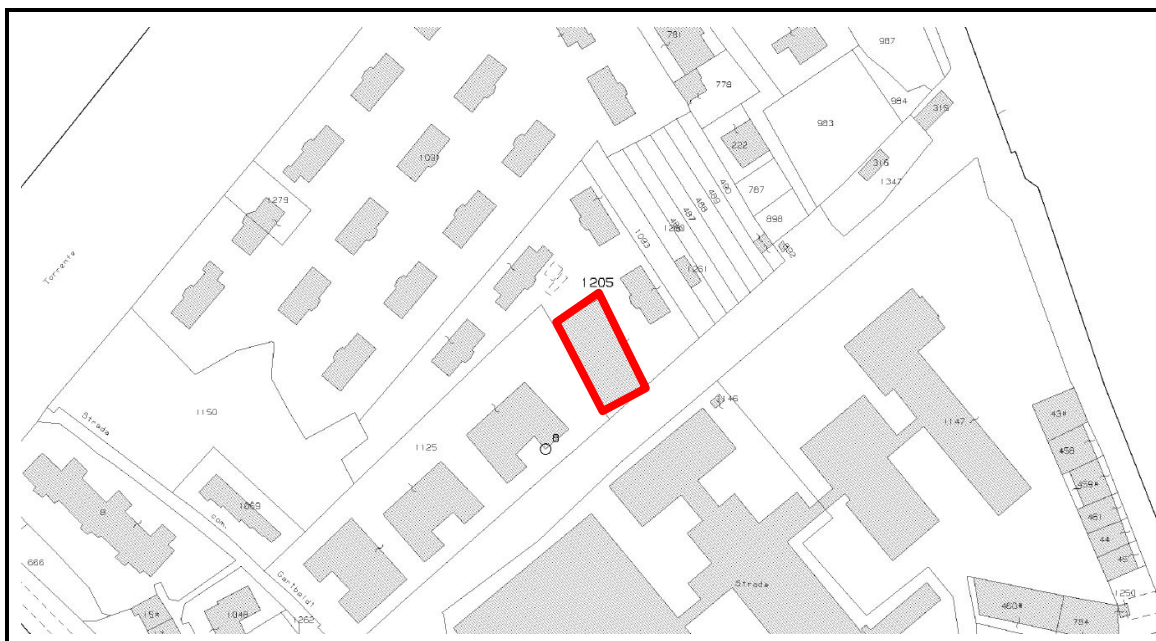


Figura 1 – Individuazione su stralcio del foglio di mappa catastale del fabbricato identificato con la part. 1205 (individuato da contorno di colore rosso).

L'“edificio polifunzionale” sopra raffigurato (contorno in rosso) nella particella 1205, per come disegnato è collocato ai margini della viabilità stradale della via Mercato e della particella n.1125 adiacente.

Effettuando un'analisi più approfondita, il CTU servendosi della sovrapposizione stato dei luoghi con i confini catastali del foglio di mappa (fonte Stimatrix – Agenzia Entrate 2024), ha evidenziato l'errata collocazione in mappa del fabbricato e delle aree urbane adesso pignorate, come meglio raffigurato nella sovrapposizione grafica, seguente:

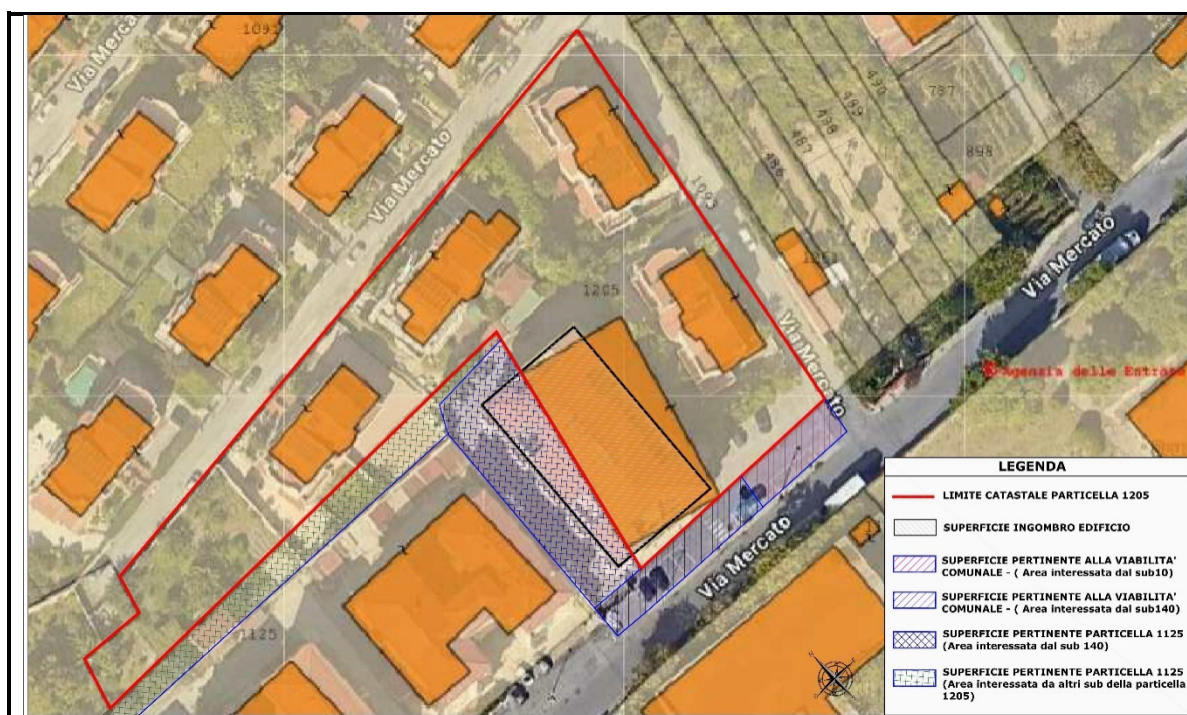


Figura 2 – Sovrapposizione aerea tra il foglio di mappa e lo stato dei luoghi
(fonte forMaps di Stimatrix – Agenzia Entrate) – (v. allegato n.6d)

In particolare, per come rappresentato nella figura sopra, è intuibile che nel foglio di mappa la sagoma del fabbricato “edificio polifunzionale” è leggermente ruotata e traslata rispetto allo stato dei luoghi andando a ricadere in parte nella particella 1125 adiacente.

Inoltre,tenendo presente per come era stato raffigurato l'elaborato planimetrico della particella 1205, è possibile osservare:

- che una porzione dell'area urbana del sub140, ricade in parte all'interno della particella confinante identificata con n.1125, altra parte ricade all'interno dell'area identificata dalla viabilità Comunale (via Mercato);
- una porzione dell'area urbana del sub10, ricade in parte all'interno dell'area identificata dalla viabilità Comunale (via Mercato);

Quanto sopra descritto, è meglio rappresentato nella sovrapposizione grafica dello stato di fatto TAV.4 (*v. allegato 6d*).

NOTA1

Le costatazioni sull'errata rappresentazione catastale (sconfinamento su altre proprietà) messe in luce dal sottoscritto, si basano su cartografie digitali edite dell'Agenzia delle Entrate, comunque approssimate.

Al fine di desumere le reali superfici oggetto di sconfinamento catastale, bisognerà effettuare rilievi topografici accurati delle particelle in questione (rilievi per mezzo di apposita strumentazione topografica (GPS o Stazione totale))¹.

NOTA2

Riguardo al presunto sconfinamento su altre proprietà, dalle informazioni pervenute, non sono stati reperiti documenti attestanti segnalazioni o denunce, tanto meno non è emerso alcun dato (atto notarile, scrittura privata ecc.) che attesti la cessione delle porzioni di superfici sopra segnalate.

Tuttavia, si rappresenta che:

- nell'ultimo titolo edilizio conseguito (***Permesso di Costruire n. 53/2005***), vi è richiamato l' attestazione di avvenuto deposito presso la Regione Calabria settore tecnico di Calabria (ex genio civile) *PRATICA 0500131 – prot.161/2005*; orbene nella tavola grafica “ *inquadramento territoriale*” (*v. allegato 4p*) riferita alla suddetta *PRATICA 0500131* depositata, è possibile comprendere che la **collocazione aerea del fabbricato “edificio polifunzionale” rispecchia quanto è stato realizzato.**

¹ Non si è ritenuto in questa fase procedere con richiesta per l'autorizzazione di un rilievo topografico con apposita strumentazione, al fine di non gravare le spese della procedura, in quanto l'errata rappresentazione del fabbricato e delle aree urbane nel foglio di mappa è comunque evidente.

Come da figura sotto rappresentata:

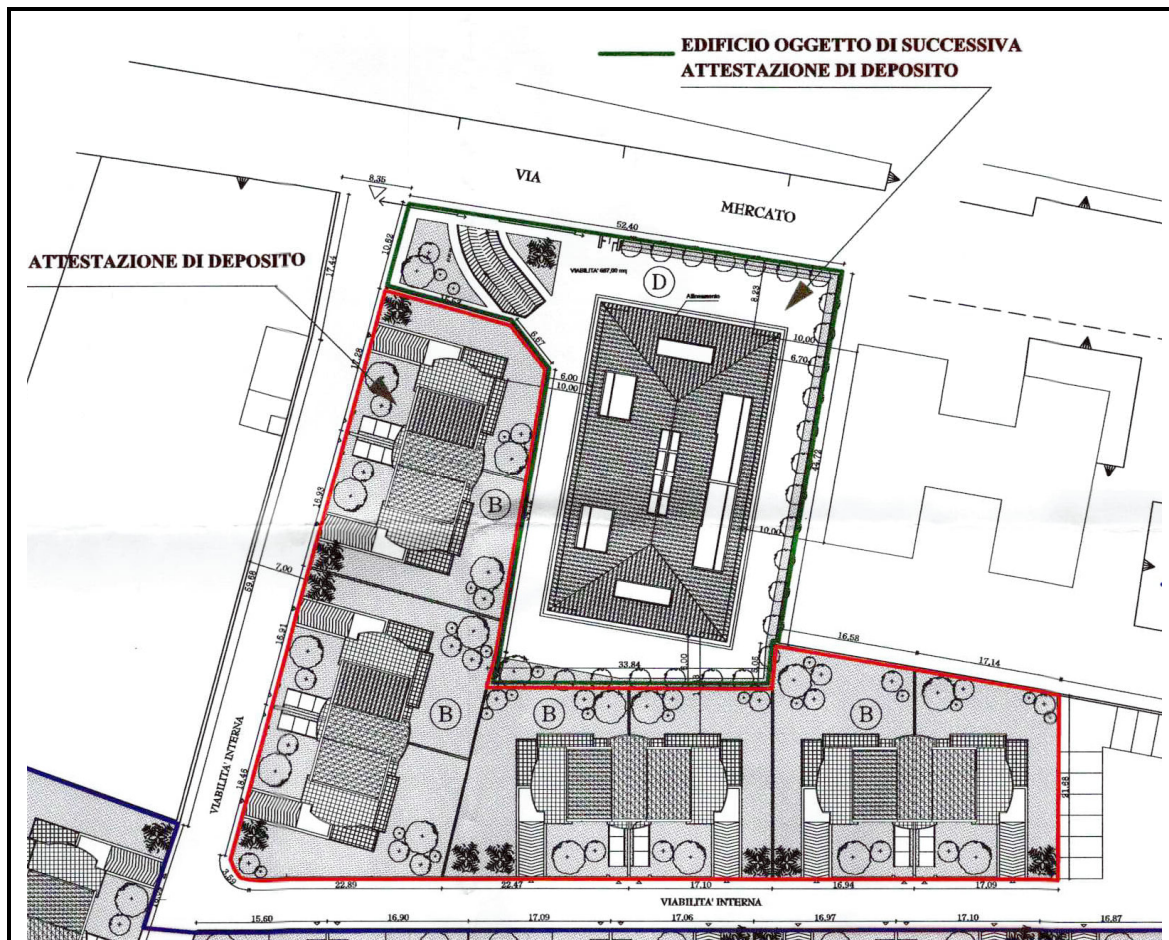


Figura 3 – planimetria dell'inquadramento territoriale, reperita presso la Regione Calabria settore tecnico di Calabria (ex genio civile) - con attestazione di avvenuto deposito PRATICA 0500131 – prot.161/2005 – (v. allegato n.6d)

L'inquadramento territoriale sopra raffigurato, dimostrerebbe che le superfici oggetto di sconfinamento risultino in qualche modo state concesse al costruttore.

Pertanto, i presunti sconfinamenti catastali, messi in luce dal sottoscritto, sarebbero il frutto di mancati aggiornamenti catastali.

OPERAZIONE CATASTALE NECESSARIA

Tutto ciò premesso, in virtù dei sconfinamenti catastali costatati, è necessario in ogni caso procedere ad effettuare delle operazioni di aggiornamento catastale mediante le seguenti operazioni:

- n.2 operazioni in PREGEO (previa autorizzazione anche delle particelle interessate da sconfinamento), per mezzo dei quali si frazionano e costituiscono altre particelle catastali (*indicate nella tav. 4 all.6d, con i relativi differenti retini colorati*);
- aggiornamenti planimetrici mediante operazioni catastali in DocFa degli immobili ricadenti sulla porzione di particella da costituire.

I costi totali per effettuare tali variazioni sono stimati:

complessivamente ad Euro 12.000,00 (spese tecniche e spese per le pratiche catastali)

così esplicitate:

- Euro 3.000,00 per le pratiche in PREGEO (spese tecniche compresi di rilievi topografici accurati e spese per le pratiche catastali);
- Euro 1.000,00 per le pratiche in DocFa – al fine di sistemare elaborato planimetrico (spese tecniche e spese per le pratiche catastali);
- Euro 8.000,00 (spese tecniche e spese per le pratiche catastali) eventuali per le pratiche in DocFa – al fine di aggiornare le planimetrie degli immobili che subiscono le suddette variazioni di particella (planimetrie dei posti auto, planimetrie per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e quant'altro necessario).

Tali spese potranno essere ripartite in quota parte anche con gli immobili non oggetto di pignoramento.

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

5. Risposta al quesito n.5

Il sottoscritto ha provveduto ad ottenere un più recente certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori.

In particolare, nel **Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori** prot. n.° 309179 del 20/12/2024 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'area di sedime del fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati, urbanisticamente è così certificata:

- secondo il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e del Regolamento Edilizio Urbano (R.E.U.) l'area è classificata in **“A.t.u. II.1 – Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente”**.

Inoltre, sul suddetto certificato è possibile leggere che **la zona dove insiste il bene è sottoposta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:**

1. **Paesaggistico – ambientale (art.136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976, in parte art. 142 comma 1 lett.C DLgs 42/04; D.M. 27.06.1985)**
2. **Sismico (Zona 1, rif. OPCM 3274/2003; DGR n. 47 del 10/2/2004);**
3. **PAI – PSEC (PAI - D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia) In parte PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia)).**
4. **Fascia rispetto stradale (In parte Limiti di distanza stradale (D. lgs n.285/92 e s.m.i.)**

Si veda allegato di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli inibitori (**v. all. 4o**).

***QUESITO 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;*

6. Risposta al quesito n.6

PREMESSA

Gli immobili sub 10 e sub 140 oggetto della presente perizia, sono stati pignorati al fine di rendere più appetibili alla vendita gli immobili principali del proc.71/2022 (sub 41 “LOTTO 1” e sub 61 “LOTTO 2”).

In conclusione della perizia del proc.n.71/2022, riguardo l'indagine sul Titolo Edilizio

abilitante del fabbricato, il sottoscritto giungeva alle seguenti costatazioni:

- <<...l'ultimo **titolo abilitativo valido per il fabbricato polifunzionale è il Permesso di Costruire n. 53/2005**>> **(v. Allegato 4f)**;
- Per il suddetto titolo abilitativo, gli elaborati grafici riferiti al fabbricato presenti all'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, sono privi del timbro della commissione edilizia **(v. Allegato 4g)**;

Al fine di esprimersi sulla conformità dei luoghi, si è tenuto conto degli elaborati grafici depositati e reperiti presso la Regione Calabria settore tecnico di Calabria (ex genio civile)-con attestazione di avvenuto deposito (PRATICA 0710009 – prot.0045/2007) **(v. allegato 4n)**, richiamati nel certificato conclusivo di collaudo dell'opera **(v. allegato 4i)**.

Riassumendo quanto descritto in perizia nel proc.71/2022, il CTU ha constatato che gli immobili sub 41 e sub 61 (rispettivamente LOTTO 1 e LOTTO 2 di vendita) presentano delle difformità di seguito brevemente riportati:

➤ **Difformità sub 41 sito al piano terra – LOTTO1:**

1. Difformità prospettiche;
2. Diversità di sagoma con aumento di volumetria;
3. Diversa distribuzione degli spazi interni;
4. Presenza di un varco nel solaio (all'interno del locale denominato montacarichi)
5. Oltre alle sopra descritte difformità, l'immobile è destinato allo stato di fatto a supermercato ed unificato ad altro subalterno ("sub40" non oggetto di pignoramento); nell'eventualità che in futuro venga mantenuta la medesima destinazione a supermercato, dopo l'eventuale sanatoria delle difformità sopra enunciate sarà necessario effettuare richiesta di cambio destinazione d'uso (da attività ludica a supermercato) presso l'ufficio SUAP - Settore Sviluppo economico Cultura e Turismo di Reggio Calabria.

➤ **Difformità al sub 61 sito al piano quarto– LOTTO2:**

1. La planimetria dell'attuale unità immobiliare individuata al sub61 non corrisponde a quella rappresentata nel progetto assentito;
2. Difformità prospettiche;

Le difformità (n.1 e n.3) dell'immobile **sub 41** (negozio) e le difformità (n.1 e n.2) del **sub 61** (abitazione), possono essere sanate mediante apposita pratica edilizia in sanatoria,

purché si ottengano tutti i pareri favorevoli relativi all'ottenimento del “nulla osta” per il vincolo paesaggistico.

A tal fine, in considerazione che le difformità prospettiche possono anche riguardare altre unità immobiliari dell'edificio (non valutabili dal CTU in quanto non oggetto di pignoramento), si dovrà procedere alla suddetta richiesta per il superamento del vincolo paesaggistico, avanzando un'unica pratica all'autorità preposta (Regione Calabria) per conto dell'intero fabbricato.

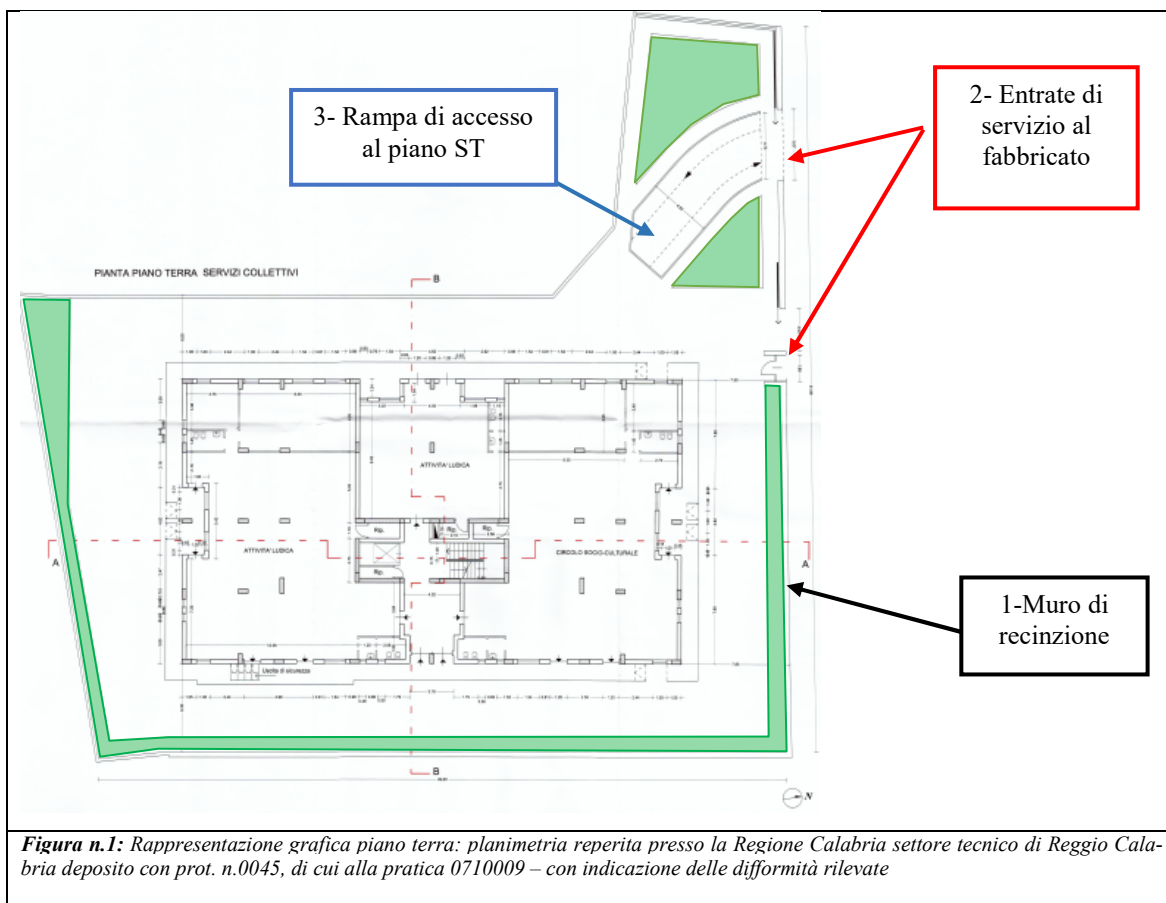
Inoltre, ad ogni buon fine, per l'immobile **sub 41**, si ricorda quanto segue:

- la difformità (n.4) rilevata, ha comportato una variazione strutturale assimilabile alla definizione di “*intervento locale*”, per tale variazione la sanabilità è subordinata al deposito del progetto, secondo le modalità della L.R. n. 16/2020 e del R.R., al Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria (ex genio civile).
- le difformità (n.2) relative alla variazione della sagoma in pianta con porzioni in ampliamento **NON POSSONO ESSERE SANATE**, per quali sarà necessario demolire porzione della presente muratura esterna realizzata in ampliamento al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

(Si veda risposta al quesito n.6 – relazione CTU proc.71/2022)

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCOSE

Tutto ciò premesso, riguardo i disegni del titolo edilizio conseguito (Permesso di Costruire n. 53/2005), sia la planimetria del piano terra rinvenuta presso ufficio urbanistica di Reggio Calabria (senza timbro della commissione edilizia), che nella medesima reperita presso la Regione Calabria settore tecnico di Reggio Calabria, è possibile osservare delle **difformità rispetto allo stato dei luoghi anche per le “aree urbane” (sub10 e sub140) adesso pignorate**, indicate nella figura seguente:



Dalla figura sopra riportata si descrivono le difformità (n. 1-2-3) riscontrate:

1. **Difformità 1:** la recinzione del fabbricato doveva estendersi fino ai margini della viabilità Comunale della via Mercato;
2. **Difformità 2:** le entrate nell' area recintata erano previste in delle posizioni differenti, in particolare:
 - un'entrata era prevista con passaggio carrabile in prossimità dell'area urbana sub 10;
 - erano previste due entrate, una carrabile ed una pedonale in prossimità del sub 140.
3. **Difformità 3:** Nell'area urbana identificata con il sub 10, era previsto il passaggio per mezzo di rampa di accesso al piano interrato dell'edificio polifunzionale ed aree "a verde" (raffigurate col colore verde dal sottoscritto nella planimetria sopra- *Figura n.1*); invece, attualmente la rampa d'accesso ed il percorso per l'accesso al piano interrato sono localizzati nell' area urbana del sub 140; l'area "a verde" raffigurata nella planimetria del progetto assentito non è stata realizzata, ed al suo posto sono stati realizzati i posti auto scoperti a servizio dell'edificio polifunzionale.

EVENTUALI PROCEDURE IN SANATORIA

Si premette che, prima di procedere presentando opportuna pratica in SCIA in sanatoria in variante del Permesso a Costruire ottenuto, si devono compiere le seguenti operazioni:

1. come descritto al **quesito n.4**, è necessario anche aggiornare la situazione catastale della particella 1205.
2. in virtù delle difformità molteplici che riguardano tutto il fabbricato (comprese le aree esterne), bisognerebbe presentare all'autorità preposta (Regione Calabria) alla gestione del vincolo ambientale la documentazione tecnica al fine di ottenere il "nulla osta" per il superamento del vincolo paesaggistico.

Ciò premesso, al fine di poter sanare tutte le difformità rilevate (1-2-3) come precedentemente riportato, il CTU al fine di capire se le modifiche apportate possono essere oggetto di eventuale sanatoria, ha ulteriormente analizzato la planimetria nell'inquadramento territoriale reperita presso la Regione Calabria settore tecnico di Calabria (ex genio civile)-con attestazione di avvenuto deposito (*PRATICA 0500131 – prot.161/2005*) (*v. allegato 4p*), unitamente alla scheda urbanistica della tabella comparativa urbanistico-edilizia riportata nella relazione tecnica di progetto (*v. relazione all.4n*), di seguito riportata:

TABELLA COMPARATIVA URBANISTICO-EDILIZIA			
	Indice PRG	Ammissibile	Progetto
Superficie lotto (Sl) mq	-----	-----	zona "E" 3.276 zona "F" <u>21.744</u> 25.050
Volume (V) mc	2.00 mc/mq	43.548	Unità'allogiative 29.470 Edificio servizi <u>10.179</u> Totale 39.649
Altezza (h) max m	-----	15	15
Distanza Confini (Dc) min m	6	6	6
Distanza Fabbricati (Df) min m	10	10	10
Distanza Stradale (Ds)min m	7.50	7.50	8.20
Verde condominiale (Ve) min mq	15 % di Sl	3.261.60	12.717
Garages (G)	1mq/10mc	3.964.90	Unità alloggiative 4.125 + Edificio servizi <u>803</u> = 4.928
Parcheggi (P) mq	15 % Sl	3.261.60	4.293
Totale(P) + (G) mq	-----	7.226.50	9.221
Rapporto copertura (Rc) mq	3/10 di Sl	7.515	4.734

Figura n. 2: Tabella urbanistica-edilizia – (v. relazione allegato 4n)

Ebbene, dall'analisi di tali documenti, si è evinto nella suddetta tabella che il parametro "verde condominiale" dell'intero complesso edilizio "tipo residence" costituito da più corpi di fabbrica, risultava ammissibile pari a minimo 3.261,60mq e nel progetto ne sono stati previsti 12.717 mq.

Pertanto, tale area destinata "a verde" NON REALIZZATA all'interno dei subb. 10 e 140 oggetto di pignoramento (riportata con colore verde nella *figural* precedente), a parere del CTU può essere ammissibile secondo i parametri urbanistici;

se anche tutti gli parametri urbanistici, compresi i posti auto, dell'intero complesso edilizio (non valutabile dal CTU in quanto il complesso è composto da più corpi di fabbrica non oggetto di pignoramento) sono rispettati, si potrà ottenere l'eventuale concessione in sanatoria delle difformità.

Infine, se si consegue la suddetta sanatoria, i posti auto scoperti potranno possedere un'identificazione catastale mediante nuovi subalterni da costituire.

COSTI

Poiché le “aree urbane” oggetto della presente perizia, sono state pignorate al fine di rendere più appetibile gli immobili principali del proc.71/2022 (sub 41-LOTTO 1 e sub 61-LOTTO 2), i costi per poter sanare le difformità riscontrate, possono essere assimilati come già descritto nella relazione di perizia del proc.71/2022, cioè:

- 1) Redazione e presentazione pratica di assenso paesaggistico ambientale per un ammontare complessivo pari **2.000,00 Euro** (ad esclusione delle eventuali tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio);
- 2) Redazione e presentazione della SCIA in sanatoria per un ammontare complessivo pari **5.000,00 Euro** (comprensive di tasse d'istruttoria).

A tale somma, devono essere aggiunte ulteriori spese non computabili al CTU, quali:

- tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio della Regione Calabria;

I suddetti costi saranno oggetto di valutazione nell'applicato deprezzamento alla *risposta al quesito n.14*.

QUESITO 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;*

7. Risposta al quesito n.7

In merito al quesito, da quanto rilevato nella disamina della documentazione reperita, in particolare dalla consultazione delle visure catastali e del certificato notarile sostitutivo, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

QUESITO 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;*

8. Risposta al quesito n.8

Ad integrazione di quanto già esplicitato nella relazione principale del proc.71/2022, in merito alle “aree urbane” pignorate, con comunicazione trasmessa allo scrivente a mezzo PEC in data 04/12/2024, l'Amministratore p.t. del Condominio “Ambra”, riferiva (*v.all. 7f*):

“Le aree urbane cui fa riferimento, ad oggi, non sono incluse nella gestione condominiale”.

QUESITO 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;

9. Risposta al quesito n.9

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, per come meglio descritto nella risposta al *quesito n.2*, all'attualità i beni oggetto di pignoramento sono “aree urbane” descritte al Catasto fabbricati di Reggio Calabria nel seguente modo:

- **“SUB 10”:** (Sezione Urbana CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 10** - piano Terra, categoria F/I (area urbana), consistenza 315mq- Indirizzo VIA DEL MERCATO n. 57)
- **“SUB 140”:** (Sezione Urbana CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 140** - piano Terra, categoria F/I (area urbana), consistenza 538mq- Indirizzo VIA DEL MERCATO n. 57)

I beni pignorati, di fatto sono già autonomamente frazionati, per come già riferito nella stesura della presente relazione i beni necessitano di aggiornamento catastale e non hanno una identificazione planimetrica definita in quanto l'elaborato planimetrico è attualmente “NON CORFORME ALLE DISPOSIZIONI DI PRASSI”, oltre alle difformità catastali descritte nel *quesito n.4*.

Pertanto, al fine di non complicare la vendita dei LOTTI 1 – 2 (dove è presente la planimetria catastale), il sottoscritto consiglia di trattare i beni adesso pignorati identificati come aree urbane ai subb. 10 e 140 in unico LOTTO, nella fattispecie **LOTTO3**.

In tal modo, si può consentire all'eventuale acquirente di poter scegliere quale LOTTO acquisire non vincolandolo all'accorpamento anche delle “aree urbane”.

Inoltre, si ravvisa che nel caso in cui l'acquirente del sub 41 (LOTTO 1), procederà al cambio di destinazione d'uso dell'immobile (da attività ludica ad attività commerciale) tale variazione potrebbe comportare la necessità di avere dei posti auto a servizio della stessa, pertanto risulterebbe conveniente acquisire anche il LOTTO 3.

***QUESITO 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.*

10. Risposta al quesito n.10

Sulla scorta di quanto indicato nell'atto di pignoramento presente in atti, i beni immobili sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

Per le motivazioni meglio esposte nella risposta al precedente *quesito n.° 4*, non si può frazionare i beni in oggetto.

***QUESITO 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;*

11. Risposta al quesito n.11

Lo scrivente all'esito delle ricerche effettuate nel corso delle operazioni peritali, ha potuto rilevare che:

- **il titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni è l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Francesco Putortì il 27 agosto 2001, Repertorio 226-810/8735, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria — Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 agosto 2001 al N. 2573 di formalità (v. *all. n. 7b*).**

Pertanto, il titolo legittimante il possesso dei beni pignorati, ha data anteriore al Verbale di Pignoramento Immobili del 02 Maggio 2024, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Reggio Calabria (RC) (*v.all. n. 9e*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria -Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13Giugno 2024 ai NN. 10790/8983 di formalità (*v.all. n. 9f*).

I beni attualmente essendo aree urbane sono liberi ed accessibili .

***QUESITO 12)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

12. Risposta al quesito n.12

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

***QUESITO 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;*

13. Risposta al quesito n.13

Dalle informazioni reperite, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Come già specificato nella risposta al *quesito n.5*, dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e vincoli (*v.all. 4o*) è possibile rilevare che la zona dove insiste la particella 1205, ricade all'interno di aree sottoposte ai seguenti **vincoli tutori ed inibitori**:

- 1. Paesaggistico – ambientale (art.136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976, in parte art. 142 comma 1 lett.CDLgs 42/04; D.M. 27.06.1985)**
- 2. Sismico (Zona 1, rif. OPCM 3274/2003; DGR n. 47 del 10/2/2004);**

3. PAI – PSEC (PAI - D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia) In parte PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia)).
4. Fascia rispetto stradale (In parte Limiti di distanza stradale (D. lgs n.285/92 e s.m.i.)

Oltre a quanto scritto alla risposta del *quesito n.8*, non vi sono ulteriori vincoli o oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

***QUESITO 14)** determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto e-spressa; 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;*

14. Risposta al quesito n.14

PREMESSA

Le “aree urbane” pignorate, contraddistinte al **LOTTO3**, rappresentano allo stato di fatto delle superfici destinate a posti auto scoperti, in particolare:

- Il **sub 10**, per come descritto nella risposta al *quesito n.2*, è una superficie asfaltata ed adibita prevalentemente a zona di passaggio ed a parcheggio automobili, su di essa infatti, sono chiaramente delimitati n.11 posti auto scoperti;
- il **sub 140**, per come descritto nella risposta al *quesito n.2*, è una superficie asfaltata ed adibita prevalentemente a zona di passaggio ed a parcheggio automobili; la sua superficie è stata suddivisa per semplicità di descrizione in due parti:
 - parte (A), posta sul lato SUD/EST rispetto all'edificio polifunzionale direttamente adiacente alla viabilità comunale (via del Mercato) ed adiacente allo stesso “sub 10”, nella quale ci sono contrassegnati n.4 posti auto scoperti;

- parte (B), che si estende lungo i restanti lati dell'edificio polifunzionale, su di essa insistono n.24 posti auto scoperti già assegnati con distinti subalterni. Per tale parte, il sottoscritto non valuta che vi siano superfici utili da adibire a parcheggio, in quanto **la superficie è già occupata dai posti auto assegnati e al necessario spazio di manovra.**

Pertanto, la superficie libera per la quale è possibile effettuare una valutazione economica è la parte denominata (A) in perizia, nella quale sono delimitati n.4 posti auto.

Considerato l'ulteriore posto auto scoperto del sub 141 non definito, i posti auto sicuri per questa area sono ridotti ad almeno n.3 posti auto scoperti.

Il sottoscritto evidenzia che se in futuro si voglia eliminare dalla superficie il porta carrelli e l'insegna del negozio si può ricavare sicuramente un ulteriore posto auto scoperto.

In conclusione, non potendo prevedere l'utilizzo delle aree, **la valutazione di stima sarà effettuata in considerazione dello stato di fatto dei luoghi**, quindi:

- sub 10: n.11 posti auto scoperti;
- sub 140: n.3 posti auto scoperti;

La valutazione pertanto, sarà riferita al valore dei singoli posti auto sicuri, la restante "area urbana" sarà destinata allo spazio di manovra dedicata al parcheggio e a servitù di passaggio degli immobili insistenti nel fabbricato polifunzionale.

CRITERIO DI STIMA

Quanto sopra premesso, al fine determinare il probabile valore di mercato delle unità immobiliari, oggetto della presente stima, si è fatto riferimento al **metodo diretto o sintetico - comparativo**.

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi a quella da valutare.

Il prezzo di richiesta (asked price) non deve intendersi come un valore certo, ma esclusivamente come mera aspettativa dei proprietari e quindi suscettibili a variazioni.

A tal uopo, sono state effettuate indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, nonché anche consultati i valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo seppur fornisca indicazioni di larga massima, che non possono tener conto della specificità dei singoli immobili, costituisce pur sempre un valido strumento per dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione.

STIMA DEGLI IMMOBILI

CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE

Prima di eseguire la valutazione degli immobili, è necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale degli stessi.

Il sottoscritto, ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norma *UNIEN 15733/2011*.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale (SC) sarà uguale alla superficie effettiva dedicata a posti auto.

In particolare:

❖ SUBALTERNO 10

Per il sub 10, dal calcolo effettuato, è scaturito che:

1) La superficie possiede n.11 posti auto, ciascuno con circa 12,5 mq;

L'intera superficie commerciabile intesa come posti auto scoperti disponibili, è pari al prodotto del numero dei posti auto con i mq di ognuno di essi; cioè pari a **137,5 mq** (n. posti $11 \times 12,5 \text{ mq} = 137,5 \text{ mq}$)

❖ SUBALTERNO 140

Per il sub 140, dal calcolo effettuato, è scaturito che:

2) La superficie possiede n.3 posti auto, ciascuno con circa 12,5 mq;

L'intera superficie commerciabile intesa come posti auto scoperti disponibili, è pari al prodotto del numero dei posti auto con i mq di ognuno di essi; cioè pari a **37,5 mq** (n. posti $3 \times 12,5 \text{ mq} = 37,5 \text{ mq}$)

Come meglio esplicitato nelle seguenti tabelle:

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO CONSISTENZA Unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Reggio Calabria (RC) al foglio n.6 particella 1205 - sub 10				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE SCOPERTA (mq)	SUPERFICIE SCOPERTA DISPONIBILE A POSTI AUTO (mq)	N° POSTI AUTO SCOPERTI	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
POSTI AUTO	270mq	137,5	11	137,5
TOTALE				137,5

Tabella n.1 – Consistenza dell’immobile – sub 10

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO CONSISTENZA Unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Reggio Calabria (RC) al foglio n.6 particella 1205 - sub 140				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE SCOPERTA (mq)	SUPERFICIE SCOPERTA DISPONIBILE A POSTI AUTO (mq)	N° POSTI AUTO SCOPERTI	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
POSTI AUTO	771mq	37,5	3	37,5
TOTALE				37,5

Tabella n.2 – Consistenza dell’immobile – sub 140

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente ha espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali fra cui il “Borsino immobiliare” per il quale riporta la valutazione di posti auto scoperti di zona, indicati nella seguente immagine:

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 120	Euro 150	Euro 180

Immagine n. 1: Quotazioni Borsino immobiliare per posti auto scoperti

Inoltre, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, individua la zona in cui è situato l'immobile oggetto di perizia, nella zona “*Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO – D10*”.

Le più recenti quotazioni immobiliari sono riferite al 1° semestre 2024 e per l'immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia come “*posto auto scoperto*”, le quotazioni sono i seguenti:

Zona: “D10” Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO					
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)		Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)	
		min	max	min	max
Posto auto scoperti	Normale	145	210	0,8	1,2

Tabella n. 3: Quotazioni O.M.I. della tipologia edilizia – posti auto scoperti

Come scritto in precedenza, il **metodo diretto o sintetico – comparativo** è essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi al bene da valutare.

Nella presente valutazione di stima, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.) chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato più approssimativo, per l'immobile da stimare con un normale stato di conservazione, può essere fissato in **€/mq160,00**.

Tale valore tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche dei beni, **può essere applicato agli immobili in oggetto intesi come posti auto scoperti**.

Il probabile valore dell'immobile, si otterrà moltiplicando la *Superficie Commerciale [m²]* con il *Valore medio di mercato ponderato [€/m²]*;

Cioè:

➤ **PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

- **sub10 (posti auto n°11)= 137,5 mq x 160 €/mq = Euro 22.000,00;**
- **sub140 (posti auto n°3)= 37,5 mq x 160 €/mq = Euro 6.000,00**

Quanto esposto è meglio riassunto, nella seguente tabella:

LOTTO	“AREA URBANA”	N° POSTI AUTO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE MEDIO DI MERCATO PONDERATO [€/mq]	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]
3	Sub 10	11	137,5	160	22.000,00
	Sub 140	3	37,5	160	6.000,00
Totale valore Lotto 3 (valore sub10 + valore sub 140)					28.000,00

Tabella n. 4: Valore del LOTTO3

Pertanto:

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE – LOTTO 3
“AREE URBANA: SUBB 10 e 140”
È STIMATO A: 28.000,00 EURO (EURO VENTOTTOMILA EURO)

NOTA 1:

Per come scritto in premessa, la stima del valore di mercato delle “aree urbane” è stata effettuata in funzione dei posti auto scoperti sicuramente disponibili e già presenti nell’area, la rimanente superficie delle “aree urbane” dovrà essere considerata come superficie comune a tutti i beneficiari dei parcheggi, in quanto destinata allo spazio di manovra, nonché servitù di passaggio per gli immobili che costituiscono l’edificio polifunzionale.

Successivamente, una volta ottenuta la sanatoria, i posti auto scoperti dichiarati nella sanatoria a loro volta potranno possedere un’identificazione catastale mediante nuovi subalterni da costituire.

NOTA 2:

Gli immobili subb. 10 e 140 sono stati identificati in un unico LOTTO (denominato in perizia LOTTO 3), con la motivazione espressa nella risposta al *quesito n.9*, inoltre il loro accorpamento a parere del CTU è consigliabile, in quanto il “valore” del sub 140 per quanto stimato è limitato a n.3 posti auto.

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E PRESENZA DIVIZI DEI BENI VENDUTI

Premessa:

Come descritto nel corso della perizia, le aree urbane sono state realizzate in difformità da quanto assentito nel titolo edilizio conseguito, come descritto al **quesito n.6**, la concessione in sanatoria delle difformità è subordinata:

- 1) al rilasciodel “nulla osta” per il superamento del vincolo paesaggistico;
- 2) all’aggiornamento della situazione catastale della particella 1205;
- 3) al rispetto di tutti parametri urbanistici riportati nella relazione tecnica di progetto.

Ciò premesso, considerati anche i tutti i costi (dell’eventuale concessione in sanatoria, per l’aggiornamento catastale e le tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio della Regione Calabria), il sottoscritto reputa opportuno e congruo che le “aree urbane” subiscano un DEPREZZAMENTO pari al 25% del valore di mercato precedentemente stimato (nella fattispecie pari a 7.000,00€) relativo all’assenza della garanzia per i vizi.

Pertanto:

al valore di mercato precedente stimato, si otterrà:

LOTTO 3 (sub10 e sub 140) = 28.000,00 – 7.000,00 = 21.000,00€

Quindi:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI –LOTTO3
è stimato in EURO 21.000,00
(EUROVENTUNOMILA)

RIVALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Premessa:

Nel corso della perizia del proc.71/2022 principale, in cui aveva stimato i LOTTI di vendita rispettivamente:

- **LOTTO 1 (SUB 41) = 442.500,00**
(EUROQUATTROCENTOQUARANTADUEMILACINQUECENTO)
- **LOTTO 2 (SUB 61) = 161.300,00**
(EUROCENTO SESSANTUNOMILATRECENTO)

Per i quali il sottoscritto aveva effettuato un deprezzamento per i costi necessari per ottenere l'eventuale sanatoria ed agibilità e per la presenza di vizi di forma, pari complessivamente:

- *a circa 42.000,00 Euro - deprezzamento del valore dell'immobile identificato con il "sub 41" – LOTTO 1;*
- *a circa 14.000,00 Euro - deprezzamento del valore dell'immobile identificato con il "sub 61" – LOTTO 2;*

(Si veda relazione CTU proc. 71/2022).

Ciò premesso, alla luce di quanto espletato durante la presente integrazione peritale del proc.53/2024, il CTU ha costato ulteriori anomalie catastali (errata rappresentazione del fabbricato e delle aree urbane nel foglio di mappa, per le quali necessitano aggiornamenti catastali– v. risposta al *quesito n.4*), non valutate nel corso della precedente perizia del proc.71/2022.

Pertanto, a parere del sottoscritto è necessario aumentare leggermente il deprezzamento precedentemente valutato dei due immobili principali, nella fattispecie è congruo applicare il seguente deprezzamento:

- **del 10% del valore stimato** per l'immobile identificato con il sub 41 (LOTTO 1) pari a **44.250,00 Euro** (*deprezzamento del valore dell'immobile identificato con il "sub 41" – LOTTO 1*);
- **del 10% del valore stimato** per l'immobile identificato con il sub 61 (LOTTO 2) pari a **16.130,00 Euro** (*deprezzamento del valore dell'immobile identificato con il "sub 61" – LOTTO 2*);

Sottraendo i deprezzamenti sopra valutati, ai valori di mercato precedente stimati, si otterrà che:

1) LOTTO 1 (sub41) = 442.500,00 - 44.250,00= 398.250,00€

Quindi:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE LOTTO1

Arrotondando, è stimato in EURO 398.000,00

(EURO TRECENTONOVANTOTTOMILA)

2) LOTTO 2 (sub61) = 161.300,00€- 16.130,00€ = 145.170,00€

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE LOTTO2

Arrotondando, è stimato in EURO 145.000,00 (EURO CENTOQUARANTACINQUEMILA)

e per quanto stimato nella presente:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI – LOTTO3

è stimato in EURO 21.000,00

(EURO VENTUNOMILA)

NOTA DELL'ESPERTO:

Il valore finale degli immobili stimati e divisi in LOTTI di vendita (LOTTI 1-2-3), sono giustificati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonché dalle opportune correzioni in deprezzamento apportate per via della presenza di vizi di forma quali: elaborati grafici privi del timbro della commissione edilizia, presenza di difformità da sanare con anche il superamento del vincolo ambientale, aggiornamenti catastali, ecc.

CONCLUSIONI

Dopo aver risposto a tutti i questi posti dall'ill.mo G.E. ed espletato tutte le indagini ed operazioni necessarie ai fini della vendita, l'esperto ha:

- unito le aree urbane identificati con i subb. 10 e 140 in un singolo LOTTO di vendita: **LOTTO3**;
- stimato il probabile valore di mercato degli immobili, con il metodo sintetico-comparativo; valutando per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- ha effettuato una adeguata riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni oggetto di vendita (presenza di difformità da sanare, superamento vincolo ambientale ed aggiornamenti catastali);
- rivalutato la stima dei precedenti immobili principali identificati rispettivamente con il sub 41 e sub 61 del proc.71/2022 (LOTTO 1 e LOTTO 2) ;

Giungendo infine, alla stima del probabile valore di mercato degli immobili, per un valore pari a:

1) **LOTTO 1(SUB41)=398.000,00**

(EURO TRECENTONOVANTOTTOMILA)

2) **LOTTO 2 (SUB61) = 145.000,00**

(EURO CENTOQUARANTACINQUEMILA)

3) **LOTTO 3(SUBB 10 E 140) = 21.000,00**

(EURO VENTUNOMILA)

Pertanto, il valore totale dei LOTTI di vendita sarà pari:

➤ a **Euro 564.000,00 €** *(EURO CINQUECENTOESSANTAQUATTROMILA)*

(somma del valore dei Lotti)

Con la presente relazione che si compone di n° 50 pagine dattiloscritte, oltre i sotto elencati allegati; il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni.

L'esperto:
Ing. Pasquale CORRADO

ALLEGATI

Allegato 1- Verbali di sopralluogo con il custode giudiziario

Allegato 1a –Verbale di sopralluogo n.1, effettuato in data 18/11/2022;

Allegato 1b–Verbale di sopralluogo n.2, effettuato in data 01/12/2022;

Allegato 1c–Verbale di sopralluogo n.3, effettuato in data 09/02/2023;

Allegato 1d–Verbale di sopralluogo n.3, effettuato in data 07/04/2023;

Allegato 1e–Verbale di sopralluogo n.4, effettuato in data 18/11/2024;

Allegati 2- Documentazione catastale

Allegato 2a -Foglio di mappa n.6sezione Catona del Comune di Reggio Calabria;

Allegato 2b -Visura storico catastale dell'immobile pignorato identificato con il "sub 41";

Allegato 2c-Visura storico catastale dell'immobile pignorato identificato con il "sub 61";

Allegato 2d -Planimetria catastale dell'immobile identificato con il "sub 41";

Allegato 2e -Planimetria catastale dell'immobile identificato con il "sub 61";

Allegato 2f - Elaborato planimetrico della particella;

Allegato 2g - Elenco subalterni della particella;

Allegato 2h- Visura storico catastale dell'immobile pignorato identificato con il "sub 10";

Allegato 2i -Visura storico catastale dell'immobile pignorato identificato con il "sub 140";

Allegato 2l – Nuovo Elaborato planimetrico particella;

Allegato 2m– Elenco subalterni della particella;

Allegato 3- Richieste effettuate presso uffici tecnici

Allegato 3a –PEC del 08/11/2022 –ufficio tecnico urbanistica di Reggio Calabria per visione ed estrazione pratiche edilizie;

Allegato 3b – PEC del 10/11/2022 –ufficio tecnico urbanistica di Reggio Cal. di rilascio del Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 3c –PEC del 07/12/2022 –Regione Calabria settore tecnico di Reggio Cal. (ex genio civile) per visione ed estrazione pratiche edilizie;

Allegato 3d –PEC del 14/12/2022 –Regione Calabria settore tecnico di Reggio Cal. (ex genio civile) per visione ed estrazione pratiche edilizie – integrazione con pagamento;

Allegato 3e – PEC del 30/01/2023 – ufficio SUAP di Reggio Calabria;

Allegato 3f –PEC del 02/03/2023 – ufficio direzione generale archeologia belle arti e paesaggio;

Allegato 3g – PEC del 18/12/2024 –ufficio tecnico urbanistica di Reggio Cal. per rilascio del Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegati 4- Documentazione reperita presso gli uffici tecnici

Allegato 4a – PEC del 26/01/2023-Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 4b – PEC del 14/02/2023– SUAP del Comune di Reggio Calabria, con allegati:

- Domanda di autorizzazione per l'esercizio di Media Struttura di Vendita;

- Ricevuta di protocollazione-Richiesta certificato di agibilità dell'immobile posto al piano Terra;
- Relazione tecnica;
- Planimetria allegata (2 fogli);
- Allegato 4c** – PEC del 18/03/2023– Risposta ufficio direzione generale archeologia belle arti e paesaggio;
- Allegato 4d** – PEC del 31/03/2023– Risposta SUAP del Comune di Reggio Calabria Servizio conferenza servizi;
- Allegato 4e**– PEC del 31/03/2023– Settore Urbanistica Comune di Reggio Calabria;
- Allegato 4f** – Copia documenti reperiti presso ufficio tecnico urbanistica R.C.- Titoli Edilizi:
 - Concessione edilizia n.18 del 1999;
 - Concessione edilizia n.118 del 2001;
 - Permesso a costruire n.53 del 2005;
- Allegato 4g** – Estratto documenti relativi al Permesso a costruire n.53 del 2005 (variante alla concessione edilizia n.118 del 2001):
 - Relazione tecnica;
 - Disegni:
 - planimetria piano interrato (garage);
 - planimetria piano terra (servizi);
 - pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);
 - pianta piano quinto;
 - Sezioni e prospetti;
- Allegato 4h** – Estratto documenti elaborati progettuali di variante al premesso a costruire n.53 del 2005 con timbro della commissione edilizia del 26/01/2006:
 - Relazione tecnica;
 - Disegni:
 - planimetria piano interrato (garage);
 - planimetria piano terra (servizi);
 - pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);
 - Sezioni e prospetti;
- Allegato 4i** – Copia ulteriori documenti utili reperiti presso ufficio tecnico urbanistica:
 - Comunicazione fine lavori
 - Relazione di Collaudo statico
- Allegato 4l** – Copia documenti reperiti presso ufficio settore tecnico di Reggio Cal: PRATICA 117/2001:
 - Denuncia di attestazione di deposito con elenco allegati;
- Allegato 4m** – Copia documenti reperiti presso ufficio settore tecnico di Reggio Cal: PRATICA 0500131 – prot.161/2005:
 - Denuncia di attestazione di deposito con elenco allegati;
- Allegato 4n**– Copia documenti reperiti presso ufficio settore tecnico di Reggio Cal: PRATICA 0710009 – prot.0045/2007:
 - Denuncia di attestazione di deposito riferito all'edificio polifunzionale.
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Estratto Pianta piano interrato (garages);

- Estratto Pianta piano terra (servizi);
- Estratto Pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);
- Estratto Prospetti e sezioni.

Allegato 4o – PEC del 23/12/2024-Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 4p – Copia documenti reperiti presso ufficio settore tecnico di Reggio Cal: PRACTICA 0500131 – prot.161/2005:

- Inquadramento territoriale;

Allegati 5- Documentazione fotografica

Allegato 5a- Documentazione fotografica immobile “sub 41”;

Allegato 5b- Documentazione fotografica immobile “sub 61”;

Allegato 5c - Documentazione fotografica immobili “aree urbane”- “sub 140 – sub10”;

Allegati 6 - Elaborati grafici

Allegato 6a- TAV.1: Planimetria stato di fatto dell’immobile “sub 41” – scala 1:100;

Allegato 6b- TAV.2: Planimetria stato di fatto dell’immobile “sub 61” – scala 1:100;

Allegato 6c- TAV.3: Planimetria stato di fatto degli immobili “sub 10 –sub140” – scala 1:250;

Allegato 6d- TAV.4: Planimetria sovrapposizione immagine catastale – scala 1:500

Allegati 7- Corrispondenza ed ulteriore documentazione reperita dal CTU

Allegato 7a –Ricevuta di pagamento presso archivio notarile di Reggio Calabria per richiesta copia atto compravendita;

Allegato 7b –Atto di compravendita originario degli immobili;

Allegato 7c –Documenti reperiti presso lo studio tecnico dell’ing. Giandoriggio:

- Relazione a struttura Ultimata;

Allegato 7d–Pec del 27/03/2023 -richiesta inviata all’amministratore del condominio “Ambra”

Allegato 7e–Pec del 28/03/2023 -risposta dell’amministratore del condominio “Ambra”

Allegato 7f–Pec del 04/12/2024 –richiesta e risposta dell’amministratore del condominio “Ambra”

Allegati 8- Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 8a – APE immobile identificato con il “sub 61” redatto dal tecnico ausiliario

Allegato 8b – APE immobile identificato con il “sub 41” redatto dal tecnico ausiliario

Allegati 9- Utile Documentazione già presente agli atti

Allegato 9a – Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale

Allegato 9b – Atto di pignoramento immobiliare

Allegato 9c – Nota di Trascrizione: Verbale di pignoramento immobili

Allegato 9d – Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale

Allegato 9e – Atto di pignoramento immobiliare

Allegato 9f– Nota di Trascrizione: Verbale di pignoramento immobili

Allegati 10- Variazione catastale

*Allegato 10a – Variazione catastale in DOCFA dell’immobile identificato con il “sub 61”,
con ricevuta di trasmissione, protocollo e ricevuta pagamento*

Allegato 10b – Visura storico catastale del “sub61” (dopo la variazione);

Allegato 10c – Planimetria catastale del “sub61” (dopo la variazione);

NB:

- in **rosso** sono gli allegati all’interno della relazione n.71/2022 (relativa agli immobili principali sub41 e sub61 – rispettivamente LOTTO 1 e LOTTO 2);
- in **nero** sono gli allegati della presente relazione integrativa per gli immobili identificati come “aree urbane” sub 140 e sub 10(LOTTO 3).