

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

*Procedura esecutiva immobiliare promossa da F=====  
S.p.a. procuratrice della S===== SPV S.r.l. nei confronti  
di S===== M===== - R.G.Es. n.84/2022*

Il Giudice dell'Esecuzioni: *Dott. Stefano Cantone*

Il C.T.U.  
*Arch. Gerardo Pizzone*

## *Relazione di consulenza tecnica d'ufficio*

### *PREMESSA E QUESITI*

Nel procedimento promosso dalla FIRE S.p.a. procuratrice della =====  
SPV S.r.l., con sede legale in =====, rappresentata e difesa dall'Avv.  
A===== B=====, congiuntamente o digiuntamente all'Avv. A=====  
A=====, contro S===== M=====.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Cantone, letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati, ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., ed ha nominato in data 20/01/2023, esperto stimatore ( CTU), il sottoscritto arch. Pizzone Gerardo, iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n. 355 ed all'Albo dei CTU del Tribunale categoria " Architetti " al n. 496, e successivamente prestava giuramento di rito presso la cancelleria del Tribunale, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

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

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le 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.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto insieme al Custode Giudiziario nominato per la seguente procedura, Avv. Vittoria Porcelli, comunicavano a mezzo Raccomandata, l'accesso sui luoghi, siti in Reggio Calabria, Via Consortile n. 103 località

Catona, per l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 03/02/2023 ore 9,00.

Alle operazioni, che hanno avuto regolare inizio il giorno prestabilito, erano presenti oltre al Custode Giudiziario Avv. Vittoria Porcelli, il sottoscritto esperto stimatore, e il Sig. S===== M===== . Si dà atto che l'immobile è occupato dalla Signora R =====. Le operazioni vengono rinviate al giorno successivo

In occasione del secondo accesso in data 04/02/2023 alle ore 08,15, il sottoscritto ha effettuato i rilievi planimetrici della immobile oggetto di esecuzione immobiliare e sono scattate numerose fotografie. Alle ore 9,50 si chiudono le operazioni.

Da informazioni assunte dal Custode Giudiziario, risulta che l'immobile, oggi risulta libero, e le chiavi sono state consegnate al custode.

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato attentamente gli atti riscontrati presso gli uffici ( Catasto, servizio di Pubblicità Immobiliare e Uffici del Comune di Reggio Calabria ).

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **Quesito n. 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;*

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. in quanto esiste in atti un certificato notarile a firma della Dott.ssa =====, Notaio in Milano .

In data 15/03/2023, il sottoscritto CTU ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sull'immobile oggetto della procedura esecutiva, una ispezione ipotecaria. Dalla ispezione non risulta alcuna variazione rispetto a quanto certificato dal Notaio Dott.ssa =====.

Nella Certificazione Notarile, erano allegate la mappa catastale e la visura dell'immobile.

Il sottoscritto ha svolto accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Servizi Catastali, ed ha effettuate le visure e l'acquisizione delle mappe, che vengono riportati nell'allegato "**Documentazione Catastale** ", e dal confronto risulta correttamente identificato il bene oggetto di procedura

## MAPPA CATASTALE





**VISURA CATASTALE**

Segue

Data: 15/03/2023 Ora: 11.47.55

Visura n.: T223821 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2023



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice:H224)  |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di REGGIO DI CALABRIA<br>Sez. Urb.: CNA Foglio: 4 Particella: 1021 Sub.: 12 |

|                  |                    |                   |
|------------------|--------------------|-------------------|
| <b>INTESTATO</b> | SD984FTS60070224EP | (1) Proprietà 1/1 |
|------------------|--------------------|-------------------|

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |   |                      |   |
|-----------|---------------------|------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---|----------------------|---|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                 | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza   | Superficie Catastale | Rendita   |
| 1         | CNA                 | 4                      | 1021       | 12  | 2                   |            | A/2       | 2      | 7 vani            | Totale: 152 m <sup>2</sup> totale: Superficie catastale: 141 m <sup>2</sup> | Euro 433,82          | Variazione del 09/11/2015 - Iscrizione in visura dei dati di superficie |
| Indirizzo |                     | VIA CONSORTILE Piano 2 |            |     |                     |            |           |        |                   |   |                      |   |
| Notifica  |                     | Penna                  |            |     | Mud.58              |            | 201/14    |        |                   |   |                      |   |

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune H224 - Sezione C - Foglio 4 - Particella 1021

**Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2014**

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |                      |  |
|-----------|---------------------|------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                 | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita  |
| 1         | CNA                 | 4                      | 1021       | 12  | 2                   |            | A/2       | 2      | 7 vani            |             | Euro 433,82          | VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 07/04/2014 Pratica n. RC0085660 m atti del 07/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA (n. 36317.1/2014) |
| Indirizzo |                     | VIA CONSORTILE Piano 2 |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Notifica  |                     | Penna                  |            |     | Mud.58              |            | 201/14    |        |                   |             |                      |  |

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune H224 - Sezione C - Foglio 4 - Particella 1021

**Quesito n. 2**

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

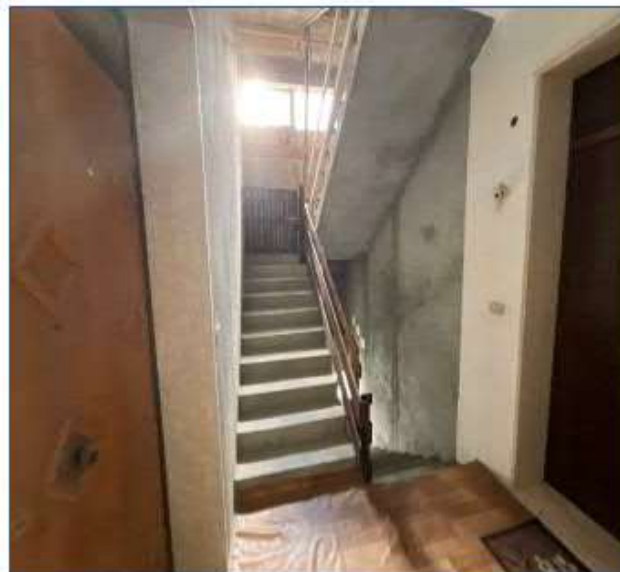
*verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

L'appartamento in esame, ricade nel territorio del Comune di Reggio Calabria (RC), in fregio alla via Consortile località di Catona, n. 103 ed è posto al piano secondo (terzo f.t.) di un maggior fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito nel foglio di mappa 4 del comune di Reggio Calabria, sezione Catona, particella 1021, sub 12, categoria A/2, classe 2, consistenza pari a 7 vani, superficie catastale mq. 152, Rendita 433,82.

Il fabbricato, cui l'unità abitativa appartiene, è stato realizzato alla fine degli anni 80 ed all'epoca del sopralluogo l'intero immobile è a totale destinazione residenziale; presenta caratteristiche architettoniche ordinarie, lo stato di manutenzione è scarso o inesistente, i prospetti sono in parte ancora allo stato rustico. Non esiste un condominio registrato. L'immobile è dotato di cortile comune a cui è possibile accedere direttamente dalla strada pubblica (via Consortile) attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile;

La costruzione è interclusa a nord e a sud tra fabbricati, ad est si affaccia sull'area condominiale e ad ovest su terreni di proprietà S =====. L'ingresso allo stabile rimane arretrato rispetto gli accessi al lotto e permette di raggiungere le singole unità abitative (due per piano). I collegamenti verticali sono garantiti da una scala a due rampe, inoltre esiste un vano chiuso, che originariamente doveva essere collocato il vano ascensore. L'edificio, si presenta allo stato rustico nella sua interezza, ha struttura a telaio in calcestruzzo armato, dotato di solai in laterocemento a portata unidirezionale; la copertura è piana e calpestabile. I tamponamenti sono realizzati con blocchi di laterizio con spessore finito di 30 cm.

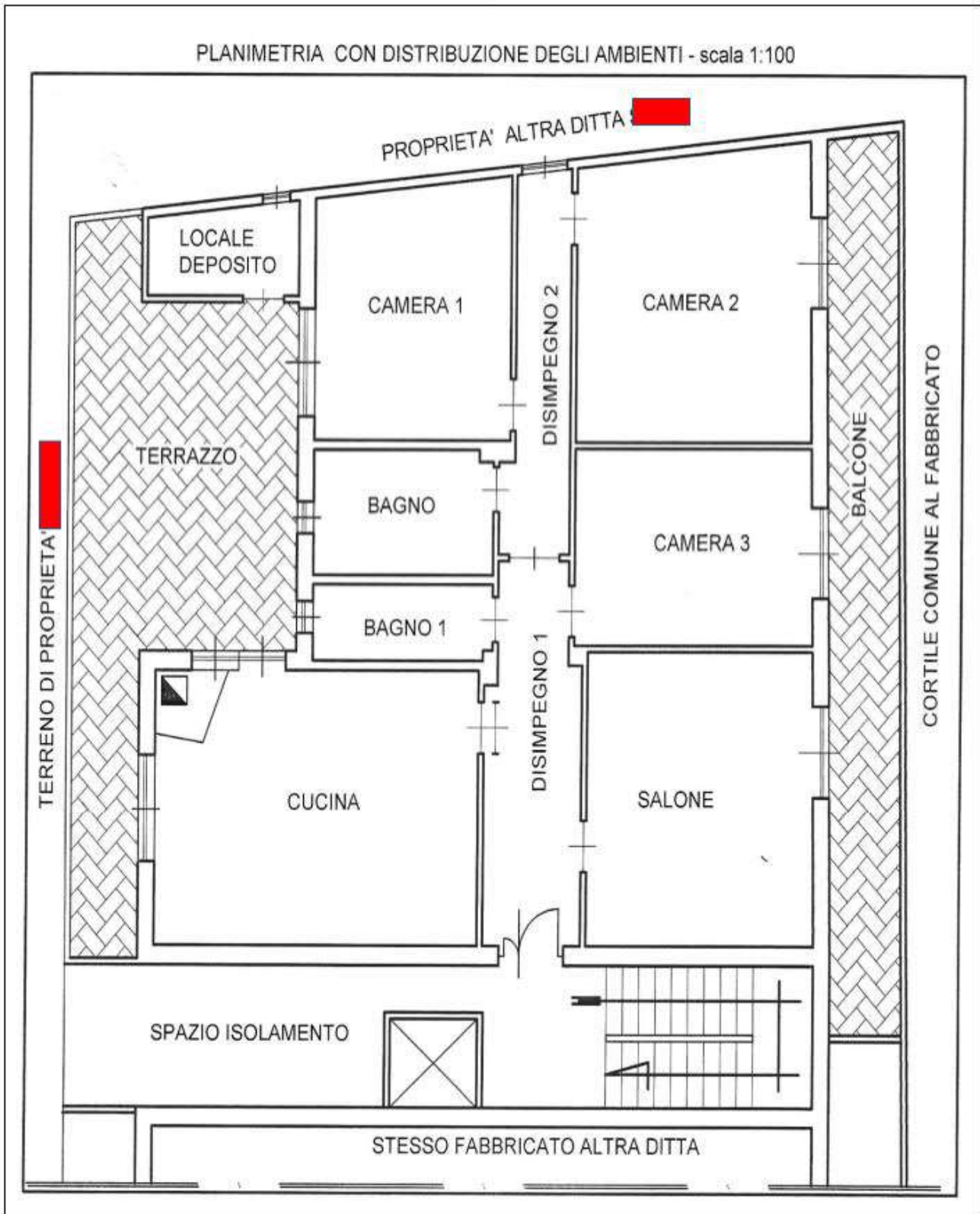




La costruzione ricade su di un'area a prevalente carattere residenziale; la zona risulta poco servita in ordine alla viabilità ed ai servizi; infatti, non si riscontrano in prossimità esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, supermercati; le possibilità di parcheggio nelle aree limitrofe e lungo l'arteria stradali non risultano sempre ottimali.

L'appartamento, si compone di un ambiente cucina, n. 3 stanze, n. 2 bagni, n. 1 salone, n. 1 balcone un terrazzo, un locale deposito e n. 2 disimpegni.

PLANIMETRIA CON DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI - scala 1:100



La superficie lorda dell'immobile è di circa mq. 141,30 con una superficie utile di circa mq. 121,74, la superficie del balcone risulta è di mq. 20,20 circa, il Terrazzo ha una superficie di mq. 30 circa. Le rifiniture interne sono discrete, il portoncino di ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono ad una anta a battente con specchiatura cieca color noce, ad eccezione della porta a due battenti situato tra i due disimpegni, gli infissi esterni sono in alluminio e cassonetto copri rullo, con serrande in PVC del tipo avvolgibile.



La pavimentazione dell'appartamento, ad eccezione dei due bagni è in monocottura è presente in tutti gli ambienti lo zoccolino battiscopa.

I n. 2 bagni hanno pavimento in ceramica,

- il “bagno 1” ha le pareti interamente rivestite da mattonelle di ceramica, per un'altezza di mt. 2,50, ed è completo dai seguenti sanitari: lavatoio e specchio, vaso igienico e cassetta di cacciata, vasca, bidet e piatto doccia; alla data del sopralluogo, il bagno si presentava in pessime condizioni, con mattonelle del rivestimento in parte distaccate e le mattonelle del pavimento erano in parte rotte. Possibili perdite da parte dell'impianto idrico.



- il “bagno 2” ha le pareti interamente rivestite da mattonelle di ceramica, per un'altezza di mt. 2,50, ed è completo dai seguenti sanitari: mobile completo di lavello e specchio, vaso igienico, cassetta di cacciata, bidet vasca da bagno. Alla data del sopralluogo, il bagno si presentava in discrete condizioni.

Il rivestimento in piastrelle di ceramica è presente in tutte le pareti della cucina per un'altezza di mt. 2,50.

L'immobile non è fornito di gas metano, non ha alcun sistema di riscaldamento, e l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Il Balcone ha pavimento in ceramica / gres, e con lo stesso materiale è stato realizzato lo zoccolino battiscopa, il paramento esterno è realizzato in muratura intonacata.

Il Terrazzo ha pavimento in ceramica / gres, e con lo stesso materiale è stato realizzato lo zoccolino battiscopa, il paramento esterno è realizzato in muratura intonacata. Nella zona Terrazzo è stato realizzato un vano "LOCALE DEPOSITO". Oltre all'esterno, che ancora allo stato rustico, anche il vano scala è allo stato rustico e senza alcuna pavimentazione dei pianerottoli. La ringhiera è realizzata in tavole di legno.

Per quanto riguarda la prestazione energetica dell'appartamento (APE), il sottoscritto, in data 30/03/2023, attesta che l'immobile distinto catastalmente e ricadente nel Comune di Reggio Calabria al foglio 4 particella 1021 sub 29, ha una prestazione energetica globale "G".

### **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;*



Con riferimento al quesito posto, si è accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento e nella certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa =====.

**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;*

Dai rilievi effettuati sui luoghi oggetto dell'immobile esecutato e raffrontati con la planimetria regolarmente depositata, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Servizi Catastali, e dalle indagini svolte presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, è emerso che l'immobile oggetto di perizia, risulta realizzato con un evidente corpo aggiunto, realizzato sul terrazzo ed indicato nella planimetria come “Locale Deposito”, inoltre l'attuale destinazione d'uso “abitazione”, è in totale difformità alla Concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Reggio Calabria.

Il già menzionato immobile risulta realizzato mediante la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Calabria al n. 111 del 15/07/1986, ed aveva come oggetto . **“ Concessione per la costruzione di un fabbricato in c.a. a quattro piani f.t. in fregio alla Via Consortile di Catona Reggio Cal. “ con la seguente destinazione : “ Piano Terra pilotis – garage – Piani 1° e 2° uffici – Piano 3° Residenza”.** ( allegato Documentazione Urbanistica)

In considerazione di ciò, sentito il Sig. Giudice e il Custode, si è proceduto alla variazione catastale inserendo il piccolo vano abusivo e la destinazione d'uso per come prevista dalla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Calabria, ovvero "Ufficio".

L'identificazione catastale pertanto, è stata variata con i seguenti nuovi dati identificativi:

**Foglio 4 particella 1021 sub 29 categoria A/10**

**Quesito n. 5**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Da una visura effettuata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria risulta che l'immobile è stato realizzato, con concessione edilizia 111 del 15/07/1986, ed ancora oggi, ricade nelle seguenti Zone territoriali :

**ZONA OMOGENEA F**

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tale zona omogenea F è individuata nelle tavole di P.R.G. con le dizioni:

- aree a verde pubblico;
- aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico e privato a carattere regionale ed urbano;
- aree per le sedi ed attrezzature sanitarie ed assistenziali;
- aree per attrezzature sportive e per il tempo libero;
- aree per attrezzature di carattere anonario;
- aree per attrezzature tecnologiche;
- aree per sedi ed attrezzature per il culto;
- aree per chiese ed opere parrocchiali;
- aree per centri civici e sociali;
- aree per parchi e giochi;
- aree per asili nido e scuole materne;
- aree per scuole dell'obbligo;
- aree per attrezzature scolastiche di grado superiore.

**ZONA OMOGENEA D**

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, artigianali, direzionali ed assimilari).

Tale zona omogenea è individuata nel P.R.G. con la dizione "attività industriali, artigianali, terziarie direzionali, a destinazione mista, terziaria direzionale-residenziale".

Destinazioni specifiche in relazione alle attività industriali e commerciali:

- edifici ed attrezzature per l'attività industriale;
- magazzini, depositi anche commerciali, silos, rimesse, ed esposizioni commerciali e dei prodotti dell'industria;
- esercizi pubblici e negozi;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- officine.

**Quesito n. 6**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Il sottoscritto per poter verificare la conformità o meno della costruzione, in data 16/02/2023 ho fatto istanza, al Comune, di accesso alla documentazione, che si allega in “ Atti Urbanistica” .

In data successiva, il sottoscritto accedeva alla documentazione del fascicolo di edilizia, dal quale risulta quanto segue:

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Calabria al n. 111 del 15/07/1986, ed aveva come oggetto: “ Concessione per la costruzione di un fabbricato in c.a. a quattro piani f.t. in fregio alla Via Consortile di Catona Reggio Cal. “ con la seguente destinazione : “ Piano Terra pilotis – garage – Piani 1° e 2° uffici – Piano 3° Residenza”. ( allegato Documentazione Urbanistica). Nel fascicolo non è presente l'agibilità/abitabilità dell'immobile, non si rileva alcun atto amministrativo relativa alla concessione di cambio d'uso / destinazione delle singole unità immobiliari e dell'immobile ed inoltre non esiste alcuna domanda in sanatoria presentata.

Preso atto di ciò, il sottoscritto, raffronta la planimetria presente nel progetto depositato al Comune di Reggio Calabria, con lo stato attuale dell'appartamento di proprietà del Sig. S =====, rilevato dal sottoscritto in occasione dell'accesso sui luoghi, e risulta chiaramente delle variazioni nella

distribuzione interna, che l'immobile oggetto di perizia, risulta realizzato con un evidente corpo aggiunto, realizzato sul terrazzo ed indicato nella planimetria come “Locale Deposito”, inoltre l'attuale destinazione d'uso “abitazione”, è in totale difformità alla Concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Reggio Calabria.



Gli illeciti, di cui il corpo aggiunto, ed il mutamento di destinazione di uso riscontrato, secondo l'attuale legislazione sono realizzati in “totale difformità” della concessione edilizia, ed attualmente sono opere non sanabili. Per cui l'immobile deve essere ripristinato secondo la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Calabria, ovvero il ripristino della sagoma edilizia con la demolizione del corpo aggiunto e la destinazione ad ufficio.

**Quesito n. 7**

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

Il Bene pignorato non risulta gravato “ censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi”, il diritto sul bene del debitore pignorato proviene, come personalmente riscontrato presso Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare e riportato nel certificato notarile, redatto dal Notaio Dott. =====, dalla donazione del padre S ===== V=====, avvenuto atto del Notaio ===== in data 30/01/2010 rep. 20736/11713.

**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;*

L'immobile è interamente occupato dai parenti del Sig. S =====, non esiste alcun condominio regolarmente registrato, per cui non esistono spese fisse di gestione. Lo stato dell'immobile necessita di svariati lavori di ripristino e sistemazione dei prospetti ancora allo stato rustico.



**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 Giudice dell'esecuzione) 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;*

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto

**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;*

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA** e può essere venduto esclusivamente in unico lotto

**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;*

L'immobile, secondo quanto accertato in occasione del primo accesso sui luoghi, risultava occupato dalla Signora R =====. Da informazioni assunte dal Custode Giudiziario, risulta che l'immobile, oggi risulta libero, e le chiavi sono state consegnate al custode

**Quesito n. 12**

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

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

**Quesito n. 13**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o*

*risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sull'immobile pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esiste un condominio, ma le condizioni dell'immobile, necessitano di ingenti spese per il ripristino/rifacimento dei prospetti.

**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.*

La superficie della Unità Immobiliare oggetto di pignoramento, è stato calcolato tramite rilievo effettuato dal sottoscritto all'atto del sopralluogo.

Il criterio di stima utilizzato "metodo sintetico comparativo" consiste nel calcolo del più probabile valore di mercato o di una parte di esso, mediante il raffronto immobili, consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, tenendo



conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Innanzitutto, si è analizzato il mercato immobiliare della zona dove sorge l'immobile, valutando attentamente:

- i prezzi di potenziale vendita di altri immobili nella zona e riportati nei giornali periodici locali (Gazzetta del Sud, aste);
- le compravendite di prezzo noto nella zona acquisite tramite conoscenze dirette o indirette, informazioni acquisite presso l'agenzia immobiliare "TECNOCASA" con sede a Reggio Calabria;
- L'osservatorio Nazionale Immobiliare;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile oggetto di stima.

Parametri di cui si è tenuto conto nello stabilire il valore dell'immobile oggetto di stima sono:

- Caratteristiche intrinseche:
  1. Ubicazione;
  2. Condizione generali esterne del fabbricato;
  3. Accessibilità.
- Caratteristiche estrinseche:
  1. Stato generale manutentivo dell'immobile;
  2. Lo stato degli impianti presenti;

Si sono svolte indagini tese ad accertare i valori del mercato immobiliare con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento tenendo presente i prezzi delle compravendite noti in zona o in zone limitrofe per immobili simili e si sono applicati successivamente dei coefficienti al fine di determinare il più probabile valore degli stessi.

Come si può evincere dall'allegata "Documentazione fotografica" il cattivo stato dell'immobile, la struttura portante si trova in buono stato e non si rilevano segni particolari di cedimenti e/o lesioni.

Di seguito sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla cartografia esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo Uffici oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguaglio.

I valori commerciali, secondo indagine di mercato, per immobili aventi le stesse caratteristiche, riportano valori oscillanti tra €. 500,00 ed €. 600,00 per mq. di superficie lorda.

Altro valore viene ricavato dalla consultazione della tabella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" ( Valori OMI ).

L'immobile, secondo le fasce / zona delle tabelle O.M.I., ha la seguente valutazione:

| ANNO 2022 - SEMESTRE 2  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
|---|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Provincia: REGGIO CALABRIA - Comune: REGGIO DI CALABRIA                       |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Fascia/zona: Periferica/ZONE EXTRAURBANE DI CATONA E GALLICO.                 |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Codice zona: D8 - Microzona: 10   |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia   | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|   |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Uffici  | Normale            | 650                   | 950 | L                | 3,8                            | 5,5 | L                |

ovviamente questa valutazioni, sono effettuate per immobili in stato d'uso normale, per superficie Lorda.

In considerazione che l'immobile, con destinazione Uffici, secondo quanto accertato ed ampiamente descritto precedentemente in risposta dei precedenti quesiti, sullo stato generale dell'immobile, inoltre si trova in una zona periferica, distante dal centro cittadino, si ritiene di voler stimare un valore di circa **€/mq 500,00**.

Detto valore si ritiene congruo, anche in riferimento al mercato immobiliare riferito dall'agenzia.

La superficie lorda dell'immobile, compresi i balconi, calcolata secondo i riferimenti O.M.I., è di circa 141,30 mq.

#### **CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE**

**Mq. 141,30 x €/mq 500,00= €. 70.650,00**

Il Valore commerciale dell'immobile deve tenere conto che l'immobile è sprovvisto di agibilità, e pertanto si devono detrarre le somme necessarie per effettuare ed ottenere la certificazione.

Oggi si chiama "**Segnalazione Certificata di Agibilità o SCA**" è un documento fondamentale per chi vuole creare una nuova stanza a casa, da un nuovo bagno e una camera da letto nel sottotetto, ma anche per chi sta pensando alla ristrutturazione e desidera essere in regola e ottenere l'agevolazione statale. La SCA nasce ufficialmente col Decreto Legislativo 222/2016 che, modificando l'articolo 24 del DPR 380/2001, ha sostituito il certificato di agibilità che deve essere prodotto e presentato da parte del titolare dei lavori edilizi.

La SCA è il documento che dichiara l'**agibilità di un immobile**.

**Pertanto, si deve principalmente abbattere il corpo aggiunto e ripristinare la parte di terrazzo e prospetto.**

Dire che un immobile ha l'agibilità significa ammettere la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente nonché la conformità dell'opera al progetto.

La **Segnalazione Certificata di Agibilità** deve essere presentata in Comune.

Ad essa devono essere allegati:

1. Certificato di collaudo statico;
2. Dichiarazione di conformità delle opere rispetto alla normativa vigente, quindi anche l'accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
3. Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale e planimetria aggiornata;
4. Dichiarazione dell'impresa circa la conformità di tutti gli impianti e lavoro in condizioni di sicurezza;
5. APE, cioè Attestato di Prestazione Energetica dell'Immobile

Per effettuare la Segnalazione Certificata di Agibilità, necessità di un incarico esterno ad un tecnico abilitato, la cui prestazione si aggira intorno ad €. 5.000,00 oltre €. 3.000,00 per le opere di demolizione del manufatto abusivo e ripristino dello stato dei luoghi.

#### **VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

di proprietà dei Signori Spinella, si quantifica in

€. 70.650,00 quale Valore di Mercato - €. 8.000,00 spese per SCA si ottiene:

|  |
|--|
| <b>VALORE COMMERCIALE €. 62.650,00</b> |
|--|

#### **CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver sufficientemente esposto quanto richiesto con i quesiti posti dal G. E. Dott. Stefano Cantone, si rassegna la presente relazione, che si

comprende di 28 pagine oltre ALLEGATI, ringraziando per la fiducia accordata  
si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Reggio Calabria 08/04/2023



Il C.T.U.

Arch. Gerardo Pizzone  
*[Handwritten signature]*