



ASTE  
GIUDIZIARIE

Tribunale Ordinario Di Reggio Calabria - Prima Sezione Civile

Il Giudice, dott. Stefano Cantone

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Parti nel procedimento:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

(Attore principale)

- [REDACTED]

(Convenuto principale)

ASTE  
GIUDIZIARIE

DOTT.  
ING.  
FABIO  
POLITI

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio***

ASTE  
GIUDIZIARIE

Contenzioso Civile - causa iscritta al n.r.g.a.c. 809/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

C.T.U:

**Dott. Ing. Fabio Politi**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il N° 3454

Iscritto all'albo dei C.T.U del Tribunale di Reggio Calabria con il N° 755

Sede Studio: Via Ciccarello, 5 – 89132 Reggio di Calabria (RC)

P.IVA: 03046530808

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Contatti:

pec: fabio.politi@ingpec.eu; mob: +39 380 3646672

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



<b>PREMESSO .....</b>	<b>3</b>
<b>1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: .....</b>	<b>6</b>
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori .....	6
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.I.</b>	<b>8</b>
2.1. Quesito (a) .....	8
2.2. Quesito (b).....	10
2.2.1 Unità Residenziale – sub 5.....	12
2.2.2 Unità commerciale – subb. 38 e 39.....	14
2.3. Quesito (c) .....	16
2.3.1 Unità residenziale - sub. 5.....	16
2.3.2 Unità commerciale – subb. 38 e 39.....	16
2.4. Quesito (d).....	24
2.4.1 Unità residenziale – sub 5 .....	24
2.5. Quesito (e) .....	28
2.5.1 unità residenziale – sub 5 .....	28
2.5.2 Unità magazzini – subb 38 e 39 .....	29
<b>3. CONCLUSIONI: .....</b>	<b>30</b>



## PREMESSO

- che con ordinanza del 17/07/2024, il Giudice, dott. Stefano Cantone sciogliendo la riserve assunta all'udienza dell'01/07/2024 ha nominato il sottoscritto Ing. Fabio Politi, quale esperto, per l'esecuzione delle indagini, dei rilievi e delle divisioni degli immobili pignorati al Sig. [REDACTED] al fine di accertare i titoli di provenienza, descrivendo gli stessi, e rilevandone le consistenze per dividere le diverse quote, in quanto non avente la piena titolarità, come trascritto nella causa civile iscritta al n.r.g.a.c. 809/2024, promossa dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED], parte creditrice, nei confronti del Signor [REDACTED], parte debitrice;

- che il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Politi, nato a Krefeld (D) il 28 settembre 1988, ha accettato l'incarico di CTU prestando giuramento in data 18/09/2024 in presenza;

- che *"Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, il consulente:"*

*a) "individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;"*

*b) "descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;"*

*c) "predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;"*

*d) "ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;"*

e) "rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.";"

- che gli immobili sono siti all'interno del Comune di Reggio di Calabria;
- che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte e della CTU depositata agli atti;
- che gli immobili oggetto di causa sono stati pignorati pro-quota, ed risulta esser stato chiamato in causa anche il sig. [REDACTED];
- che sentite le parti si è trovato di comune accordo una data per lo svolgimento delle operazioni peritali fissata per il 26/09/2024 presso lo studio dello scrivente;
- che con PEC del 26 settembre 2024 si comunicava alle parti il rilievo per l'8 ottobre 2024 alle ore 10.00;
- che con PEC del 7 ottobre 2024 si è comunicato ad entrambe le parti lo spostamento di orario alle 14.30 del 8 ottobre 2024 per i rilievi presso l'immobile sito a Reggio Calabria in Via Sant'Anna (immobile residenziale identificato al foglio 126 particella 311 sub 5) ed ai magazzini posti in Via Luigi De Blasio (attuale Via Monsignor Lanza) ai numeri 6/8 e 12/14;
- che in data 8 ottobre 2024 ore 14.30 in Reggio Calabria è stato effettuato il 1° sopralluogo (unità residenziale) ed erano presenti, oltre al CTU, i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]; in seguito le operazioni peritali hanno proseguito presso i magazzini di Via Luigi De Blasio (attuale Via Monsignor Lanza) dove però non si è potuto accedere causa mancanza da parte del Sig. [REDACTED] delle chiavi di accesso;
- che in data 21 Ottobre 2024 alle ore 9.00 è stato fatto il 2° sopralluogo, tramite l'avvocato Irene Pignata, custode giudiziario della proc. Immobiliare nrges 14/2023, la quale ha consentito l'accesso ai magazzini;

- che in data 18/12/2024 è stata trasmessa la bozza alle parti per porre eventuali osservazioni sull'elaborato entro i termini stabiliti;

- che in data 07/01/2025 le parti, 20 gg successivi all'invio della bozza, non hanno inviato alcuna osservazione alla relazione;

## ***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***

### ***CONTENENTE LA RISPOSTA AI QUESITI***

#### ***FORMULATI DAL G.I.***



Il C.T.U., con la presente relazione che si compone di N°30 pagine di testo, ritiene di aver trattato in modo approfondito gli aspetti tecnici della vicenda che sono stati sottoposti tramite i quesiti, contribuendo così a fornire un quadro esauriente.

La seguente relazione viene depositata per via telematica all'interno del fascicolo e inviata alle parti per posta elettronica certificata.



# ASTE GIUDIZIARIE®

## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

### 1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato giorno 26/09/2024 presso lo studio dello scrivente avente per oggetto "Divisione di beni non caduti in successione" (all.1.1).

All'incontro si è presentato il CTP del terzo chiamato in causa Arch Mazzacuva accertandone la regolare nomina; il CTP, come riportato all'interno del verbale ha dichiarato la scomparsa del [REDACTED] avvenuta nel mese di settembre.

Al fine di capire se avvisare il G.E., sono state contattate tutte le parti in causa, e l'avvocato Pizzone ha comunicato di aver già riferito al G.E. e che la causa può proseguire. Il CTU ha inviato comunicazione tramite PEC per la fissazione del sopralluogo sui luoghi oggetto di causa per giorno 08/10/2024 (all.1.2).

Il sopralluogo è avvenuto in primis presso l'abitazione residenziale (all.1.3) sita in via Sant'Anna I Tronco come da accordi presi con parte convenuta. Oltre allo scrivente erano presenti i Sig.ri [REDACTED] (rispettivamente madre e sorella del convenuto Mafrici Gianfilippo).

L'immobile di tipo residenziale è sito nel Comune di Reggio Calabria in Via Sant'Anna I Tronco al n°2, identificato al N.C.E.U al foglio 126 particella 311 sub 5.

Si sono svolte le operazioni peritali tramite rilievo grafico e metrico.

Una volta terminati i rilievi ci si è spostati presso gli immobili di tipo magazzino/deposito dove era presente il Sig. [REDACTED].

L'accesso non è stato possibile in quanto lo stesso [REDACTED] non era in possesso delle chiavi della serranda, come meglio specificato all'interno dell'allegato 1.3.

Vista la non collaborazione del Sig. [REDACTED], si è proceduto a contattare il custode giudiziario della procedura immobiliare n.14/2023, da cui è scaturita la causa iscritta al ruolo, l'avv. Irene Pignata per poter accedere ai magazzini.

In data 16 ottobre 2024 è stato comunicato alle parti la prosecuzione delle operazioni peritali presso i magazzini (*all.1.4*).

L'accesso ai magazzini è stato effettuato in data 21 Ottobre 2024 alle ore 9.00 con la presenza dell'avvocato Irene Pignata; si è proceduto al rilievo grafico e metrico dei due magazzini identificati al N.C.E.U al foglio di mappa 108, particella 1043 subb. 38 e 39

(*all.1.5*).

Allo stato dei luoghi gli immobili risultano essere così suddivisi:

<b>u.i.u.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Quote</b>
Residenza	126	311	5	[REDACTED]	10/40
				[REDACTED]	30/40
Magazzino	108	1043	38	[REDACTED]	2/3
				[REDACTED]	1/3
Magazzino	108	1043	39	[REDACTED]	2/3
				[REDACTED]	1/3

- Sez. Urb. RC Foglio 126 Particella 311 Subalterno 5 (Categoria A/3 Residenziale) appartenenti a [REDACTED] con diritto di proprietà 1/2 e di [REDACTED] diritto di proprietà 1/2 (*all.1.6 Visura - Planimetria*);
- Sez. Urb. RC Foglio 108 Particella 1043 Subalterno 39 (Categoria C/2) appartenenti a [REDACTED] diritto di proprietà 1/3 (DECEDUTO), [REDACTED] ([REDACTED]) diritto di proprietà 2/3 (*all.1.7 Visura- Planimetria*);
- Sez. Urb. RC Foglio 108 Particella 1043 Subalterno 38 (Categoria C/2) appartenenti a [REDACTED] diritto di

ASTE proprietà 1/3 (DECEDUTO), [REDACTED] diritto di proprietà 2/3° (all. 1.8 Visura-  
GIUDIZIARIE Planimetria).

## 2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.I.

### 2.1. Quesito (a)

*"individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota";*

Le tre unità immobiliari oggetto di causa sono site nel Comune di Reggio di Calabria:

- a) l'immobile avente destinazione residenziale è sito in Via Sant'Anna I Tronco n. 2 piano terra di mq
- b) i magazzini sono siti in Via Luigi De Blasio (attuale Via Monsignor Lanza) n. 12/14 e 6/8.

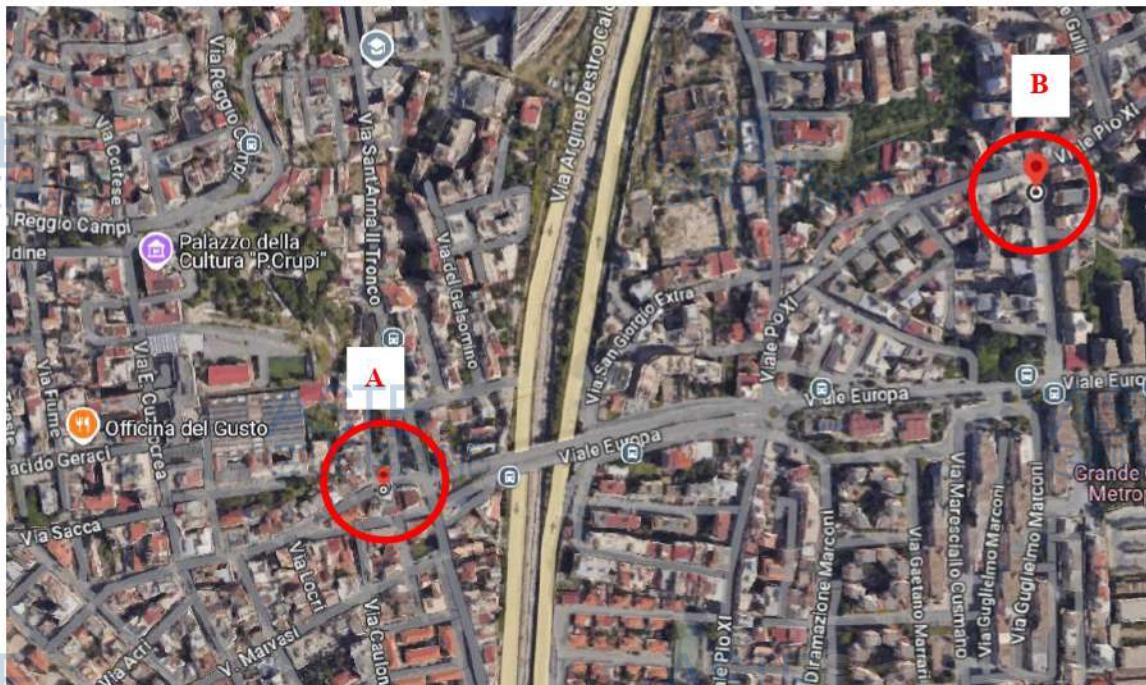


Fig.1 – ortofoto google maps

*Il diritto di proprietà del bene A) è pervenuto per quota 30/40 al Sig. Mafrici Gianfilippo e 10/40 alla Sig.ra [REDACTED]. Il convenuto [REDACTED] è pervenuta la*

quota di 30/40 con certificato di denuncia di successione per causa di morte – successione testamentaria per data di morte del 26/09/2008 [REDACTED], registrato con n. di repertorio 67/191/9 in data 28/09/2009 presso gli ufficio del registro di Reggio Calabria (*all.2.1.1 – nota di trascrizione atto di successione*).

Allo stato dei luoghi, si specifica di seguito la misura di ciascuna quota:

- [REDACTED] per una quota pari a 30/40;
- [REDACTED] per una quota pari a 10/40.

*Il diritto di proprietà dei beni B)* sono pervenuti entrambi per quota 2/3 al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni e 1/3 al Sig. [REDACTED] per decreto di trasferimento immobili da asta giudiziale del Tribunale di Reggio Calabria - trascritta in data 07/12/2015 al registro generale n.20104, registro particolare n. 16659 al n° di repertorio 242 del 18/11/2015 (*all.2.1.2 – nota di trascrizione trasferimento immobili da asta giudiziale*).

All'interno della nota si menzionano i sub 36 e 37, ovvero i magazzini oggetto di causa sub 38 e 39 derivanti da questi, come specificato all'interno delle visure storiche (all.1.7 e 1.8).

Infatti il magazzino identificato al sub 38 deriva dal sub 36 in quanto in data 30/05/2019 è stata effettuata “*variazione della destinazione*” con passaggio da C/1 (attività negoziale) a C/2 (magazzino/deposito).

Mentre il magazzino identificato al sub 39 deriva dal sub 37 in quanto in data 30/05/2019 è stata effettuata “*variazione della destinazione*” con passaggio da C/1 (attività negoziale) a C/2 (magazzino/deposito).

Allo stato dei luoghi, si specifica di seguito la misura di ciascuna quota dell'unità immobiliare sub 38:

- [REDACTED] per una quota pari a 2/3 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] per una quota pari a 1/3.

Allo stato dei luoghi, si specifica di seguito la misura di ciascuna quota dell'unità immobiliare sub 39:

- [REDACTED] per una quota pari a 2/3 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] per una quota pari a 1/3.

## 2.2. Quesito (b)

*"descrivere dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;"*

Gli immobili oggetto di divisione, sono censiti al catasto fabbricato di Reggio Calabria e vengono di seguito descritti:

### - Sez. Urb. RC Foglio 126 Particella 311 Subalterno 5

Categoria	Classe	Consistenza	Zona Censuaria	Rendita
A/3	3	5,5 vani	1	€ 511,29

Intestata a:

[REDACTED] con diritto di proprietà 10/40;

[REDACTED] diritto di proprietà 30/40.

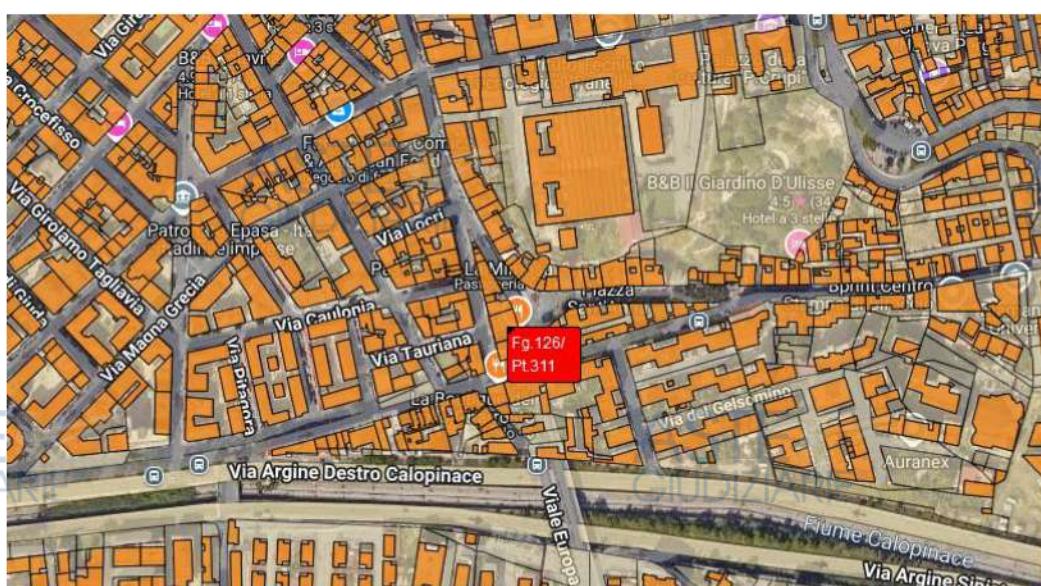


Fig. 2 Unità Residenziale

### Sez. Urb. RC Foglio 108 Particella 1043 Subalterno 39

Categoria	Classe	Consistenza	Zona Censuaria	Rendita
C/2	3	195 mq	1	1.268,94

Intestata a:

- [REDACTED] ) diritto di proprietà 1/3;
- [REDACTED] ) diritto di proprietà 2/3
  - in regime di separazione dei beni;

### Sez. Urb. RC Foglio 108 Particella 1043 Subalterno 38

Categoria	Classe	Consistenza	Zona Censuaria	Rendita
C/2	3	173 mq	1	1.125,77

Intestata a:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ) diritto di proprietà 1/3  
(Deceduto);
- [REDACTED] ) diritto di proprietà 2/3
  - in regime di separazione dei beni;

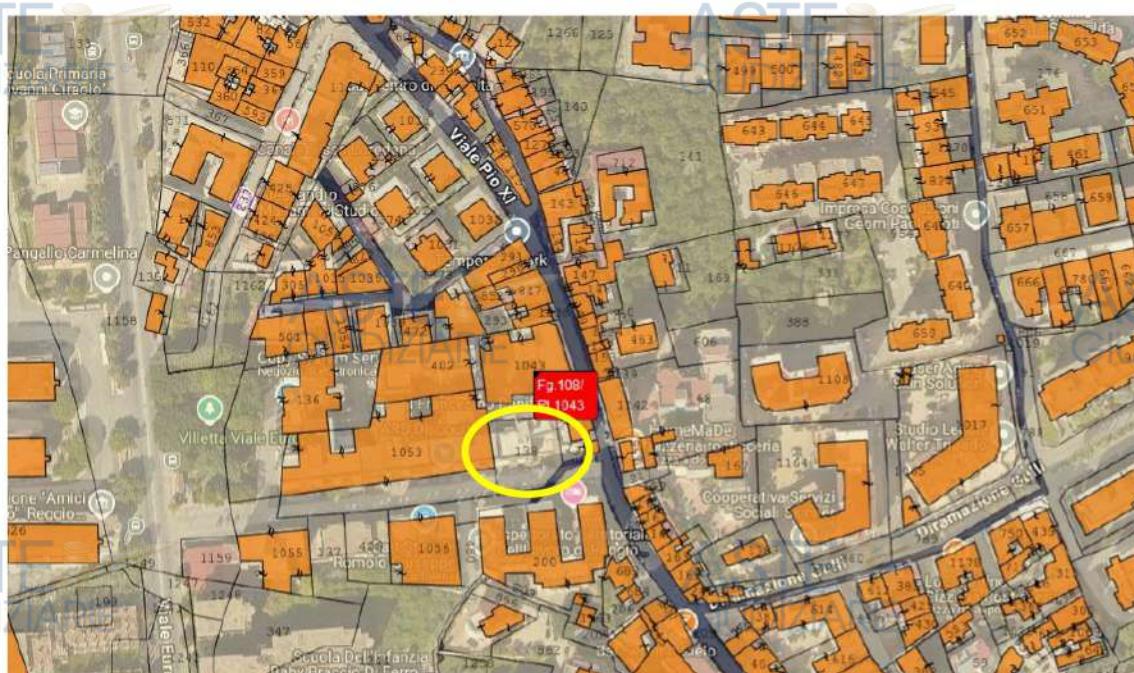


Fig. 2 Magazzini

Si evidenzia che la p.la 1043 (Fabbricati) non è rappresentata graficamente sulla mappa catastale attuale. Essa ricade all'interno della porzione di terreno oggi individuata in mappa con il numero 138 (cerchio giallo).

#### 2.2.1 Unità Residenziale – sub 5

L'unità residenziale è sita nel Comune di Reggio di Calabria in Via Sant'Anna I Tronco al Piano terra rialzato, facente parte di un maggior fabbricato a tre piani fuori terra con sottostante cantinato seminterrato (*all.2.2.1*), l'accesso avviene attraverso il portone condominiale posto sulla Via Sant'Anna I Tronco (*all.2.2.2*) in corrispondenza del n° Civico 2.



Per accedere all'unità immobiliare si percorre un corridoio e dei gradini interni (*all.2.2.3 Rilievo e coni ottici e foto*).

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**





L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], ed è così composto: ampio salone/ingresso, dove entrando a sinistra troviamo il locale bagno finestrato e parzialmente piastrellato; frontalmente all'ingresso c'è la zona pranzo ed a sinistra della stessa vi è la zona cucina anch'essa finestrata e parzialmente piastrellata; è presente una camera da letto con balcone; la zona giorno ha accesso ad un balcone; entrambi i balconi si affacciano sulla Via Giuseppe Battaglia (*all.2.2.4*). L'appartamento risulta tinteggiato con pittura ordinaria, la pavimentazione è in gres. Il portone di ingresso in legno a due ante mentre le porte interne sono alcune in legno e altre legno/vetro, gli infissi esterni in alluminio con tapparelle in plastica.

Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano funzionanti.

Si segnala quanto segue:

- La planimetria catastale risulta "Planimetria non accettabile" (*all.1.7 Visura – Planimetria*) come anche scritto nella visura "*inibizione della planimetria, in quanto non conforme, alle disposizioni vigenti -classamento e rendita validati*";

- La situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2021 al 21/08/2023 ha subito variazioni errate:

Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice:H224) Sez. Urb.: RC Foglio: 126 Particella: 311 Sub.: 5		
Data variazione	15/12/2021	21/08/2023
Superficie Catastale	Totale: 98 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 98 m <sup>2</sup>	Totale: 376 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 374 m <sup>2</sup>
Rendita	Euro 387,34	Euro 511,29
Vani	5,5 vani	5,5 vani
Piano unità	TERRA	PIANO PRIMO
N° Civico	2/B	4

Ad oggi la superficie netta calpestabile rilevata risulta essere pari a mq 77,30 mq costituita da 5,5 vani, il piano dell'unità è il piano Terra rialzato.

#### 2.2.2 Unità commerciale – subb. 38 e 39

I magazzini sono siti nel Comune di Reggio di Calabria in Via Luigi De Blasio (attuale Via Monsignor Lanza) ai numeri 6/8 e 12/14, fanno parte di un fabbricato a sei piani fuori terra.

La facciata esterna del sub 38 si presenta fortemente degradata (*all. 2.2.5 Rilievo e coni ottici e foto*). L'accesso può avvenire attraverso due porte finestre chiuse da due saracinesche poste su Via Monsignor Lanza, il magazzino si presenta a pianta aperta con pilastri e travi a vista.

In fondo al magazzino è presente un bagno finestrato, e un corridoio anch'esso finestrato che affacciano sul cortile condominiale.

Dal sopralluogo è emerso che il **“sub 38” è comunicante internamente con il “sub 39”** (*all.2.2.6 Rilievo e coni ottici e foto*) infatti l'accesso al sub 39 è stato possibile anche senza potervi accedere esternamente.

La facciata del sub 39 si presenta in buono stato di conservazione, anch'esso su Via Monsignor Lanza. Gli ingressi avvengono attraverso le due saracinesche senza porte interne; internamente si presenta a pianta aperta con pilastri e travi a vista; nel retro è presente un bagno finestrato ed un vano finestrato; risulta essere presente

anche un cortile di pertinenza il cui accesso non può avvenire dall'interno in quanto l'accesso e la finestra sono stati murati da una parete in cartongesso (foto n.ri 14-23-24-25).

Il sub 38 si presenta in condizioni discrete, con alcune zone ammalorate, in particolare l'area interna e l'area bagno, con segni di umidità, distacchi dello strato di pittura e in alcuni tratti anche dell'intonaco, come riportato nell'elaborato *all.2.2.5 Rilievo e coni ottici e foto.*

Il sub 39 si presenta in condizioni pessime con evidenti parti ammalorate e distacchi di intonaco, segni di muffa come riportato all'interno dell'*all.2.2.6 Rilievo e coni ottici e foto.*

Entrambi i magazzini risultano pavimentati in mattonelle in gres, dotati di servizi; le saracinesche non sono motorizzate ma apribili manualmente.

Difformità rilevate:

- Le unità subb 38 e 39 dovrebbero essere fisicamente due unità distinte, ma è emerso che le stesse sono collegate tramite apertura di una tramezzatura interna: punto A delle planimetrie allegate (all.2.2.5 e 2.2.6);
- L'unità sub 39 è dotata di un'area cortilizia indipendente il cui accesso è stato occluso tramite pareti in cartongesso come evidenziato all'interno dell'allegato 2.2.6.



### 2.3.Quesito (c)



*“predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;”*

#### 2.3.1 Unità residenziale - sub. 5

Per quanto riguarda l'unità residenziale, valutata la tipologia, la conformazione ed articolazione del bene oggetto di causa, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile secondo le previsioni dell'art. 720 c.c..

Per cui per la valutazione si rimanda alla risposta del quesito d).

#### 2.3.2 Unità commerciale – subb. 38 e 39

L'accertamento del requisito della comoda divisibilità del bene, (e, di converso, l'incomoda divisibilità del bene) ai sensi dell'alt 720 e.e., dipende dalla presenza di una serie di fattori di seguito specificati.

Il bene è comodamente divisibile quando:

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento;
- tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene;
- il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

La divisibilità dell'intero compendio immobiliare analizzato deve tener conto della realizzazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento che

possano determinarsi senza la necessità di fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi e, sotto l'aspetto funzionale, nella modalità tale che:

- non incida sull'originaria destinazione del bene;
- non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Per quanto riguarda i magazzini è possibile innanzitutto effettuare una **Comoda divisibilità come da proposta del CTU Fabrizio Crea** (All.2.3.1 – soluzione



proposta).



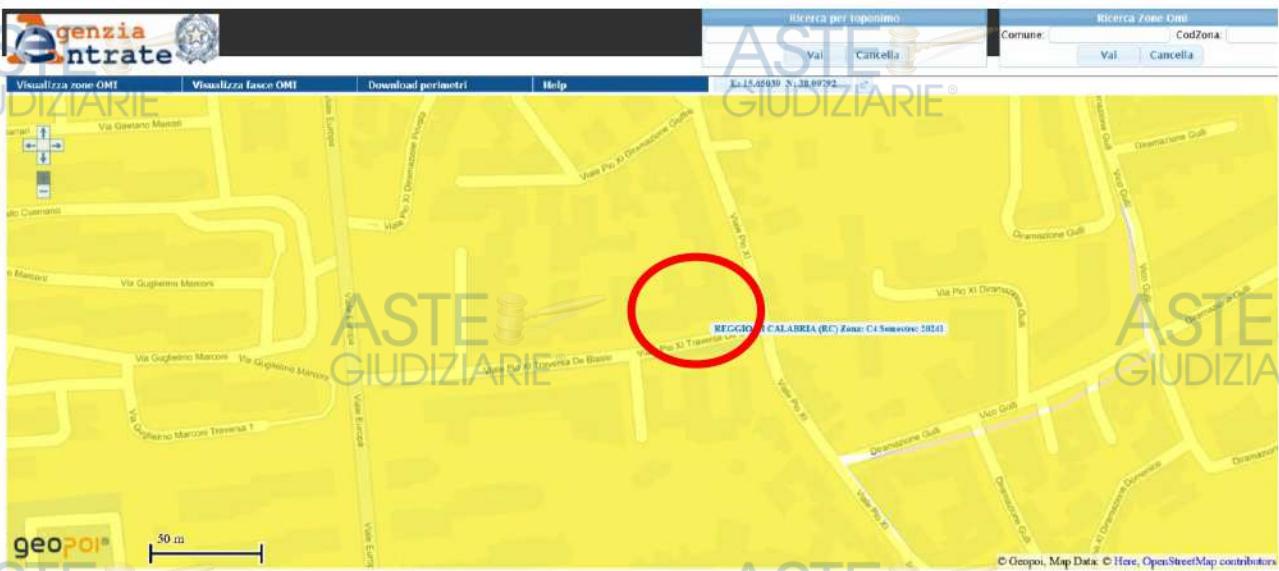
Per la valutazione dei magazzini si è proceduto ad utilizzare due parametri:

- Valutazione secondo la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)
- Valutazione secondo la comparazione di immobili similari



Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2024 - Semestre 1 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare, "Semicentrale/ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA" del Comune di Reggio Calabria (RC), risulta con riferimento ad immobili a destinazione "Commerciale" in cattivo stato di conservazione.





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	315	480	L	2	3	L
Negozi	NORMALE	710	1000	L	6,1	8,7	L

Per quanto concerne il conteggio delle superfici da stimare, il sottoscritto c.t.u., pur assegnando un adeguato coefficiente di approssimazione che tenga conto della loro ampiezza, ha ritenuto che per una migliore descrizione della distribuzione interna degli spazi, che evidenzi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la vetustà e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare originaria, sia necessaria un'analisi delle superfici lorde.

Nella stima si assume un Valore di Zona medio  $V_m$  pari ad € 397,50 al m<sup>2</sup> di superficie.

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi:

$K_1$  (Standard di vetustà): anno di ultimazione lavori 1968 = 0,70;

$K_2$  (Standard sociale): Economico = 0,95;

$K_3$  (Standard dei servizi): Normale = 1,00;

$K_4$  (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

$K_5$  (Standard di dimensione): > 200 mq = 0,95;

$K_6$  (Standard di posizione): Nessun orientamento prevalente = 1,00;

$K_7$  (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): mediocre = 0,85.

Coefficiente	Valore
$K_1$	0,70
$K_2$	0,95
$K_3$	1,00
$K_4$	1,00
$K_5$	0,95
$K_6$	1,00
$K_7$	0,85

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile  $V_i$ :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,537 \times 397,50 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = \mathbf{213,46 \text{ €}/\text{m}^2}$$

Una volta calcolato il valore tramite i riferimenti dell'Agenzia del Territorio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si procederà a verificare il valore di immobili simili tramite consulto delle agenzie immobiliari.

Il procedimento sarà formulato attraverso il procedimento con “*stima sintetica-comparativa*”, partendo da indagini di mercato svolte su immobili aventi caratteristiche e finiture simili, presenti nella medesima area in cui ricadono le u.i.u. oggetto di studio.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi (All.2.3.2 – immobili di comparazione



Descrizione	Zona	Comune di Reggio di Calabria Indirizzo	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Magazzino /Deposito	Periferica	Via San Giorgio Extra	Buono	320	687,50	220.000,00
Magazzino	Centrale	Via Sbarre Centrali 82 D	Buono	64	487,66	31.210,00
Magazzino	Centrale	Viale Europa 76	Ottimo	127	1.023,62	130.000,00
<b>Valore unitario medio (<math>V_{um}</math>)(Euro/mq)</b>		<b>732,93</b>				

Avendo i due valori calcolati, si utilizzerà un valore medio:

$$\frac{732,93 + 213,46}{2} = 473,19 \frac{\text{€}}{m^2}$$

Rispetto alla divisione proposta dal CTU Fabrizio Crea, sono state rielaborate le piante a seguito del rilievo effettuato.

Da questo sono state create n. 3 subb. simulate:

1. 40 (simulato)
2. 41 (simulato)
3. 42 (simulato)

Individuate le 3 unità divisibili, si è proceduto a calcolare le superfici commerciali di ognuna.

#### 2.3.2.40 valutazione immobile sub 40

Per il calcolo della Superficie Commerciale  $S_c$  dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Superfici principali			
Descrizione	$S [m^2]$	Incidenza	$SCV[m^2]$
Superficie utile netta calpestabile	156,34	100%	156,34
Muri perimetrali	3,15	100%	3,15

Muri perimetrali in comunione	5,58	50%	2,79
<b>Totale Superficie Commerciale Vendibile</b>			
<b>Superfici principali</b>	<b>162,28</b>		

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ( $V_i$ ) e la Superficie Commerciale Vendibile ( $S_c$ ), è possibile stimare il *più probabile valore di mercato*  $V_a$  dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 473,19 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 162,28 \text{ m}^2 = \text{€ } 76.790,08$$

Al fine di rendere la stima ancora più oggettiva, è stato applicato il coefficiente di riduzione in funzione dello stato attuale dell'immobile, delle caratteristiche intrinsiche ed estrinseche, dell'assenza di servizi disponibili:

- *Coefficiente di età, qualità e stato per fabbricati*, riduzione pari al 75,00 % ( $K_R$ );

Applicando il suddetto coefficiente il valore di mercato del sub 40 simulato ammonta a:

➤ **€ 57.592,56**

#### 2.3.2.4.1 valutazione immobile sub 41

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

<b>Superfici principali</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m<sup>2</sup>]</i>
Superficie utile netta calpestabile	134,50	100%	134,50
Muri perimetrali	5,00	100%	5,00
Parete divisoria interna (non portante)	1,22	100%	1,22
Muri perimetrali in comunione	13,53	50%	6,77

#### Totale Superficie Commerciale Vendibile

<b>Superfici principali</b>	<b>147,49</b>
-----------------------------	---------------

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ( $V_i$ ) e la Superficie Commerciale Vendibile ( $S_c$ ), è possibile stimare il *più probabile valore di mercato  $V_a$*  dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 473,19 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 147,49 \text{ m}^2 = \text{€ } 69.791,53$$

Al fine di rendere la stima ancora più oggettiva, è stato applicato il coefficiente di riduzione in funzione dello stato attuale dell'immobile, delle caratteristiche intrinsiche ed estrinseche:

- Coefficiente di età, qualità e stato per fabbricati, riduzione pari al **85,00 %** ( $K_R$ );

Applicando il suddetto coefficiente il valore di mercato del sub 41 simulato ammonta a:

➤ **€ 59.322,80**

#### 2.3.2.42 valutazione immobile sub 42.

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \cdots + z \cdot S_N$$

<b>Superfici principali</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m<sup>2</sup>]</i>
Superficie utile netta calpestabile	120,48	100%	120,48
Muri perimetrali	6,00	100%	6,00
Parete divisoria interna (non portante)	1,16	100%	1,16
Muri perimetrali in comunione	11,22	50%	5,61

<b>Superfici di ornamento</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m<sup>2</sup>]</i>
Corti e Cortili	27,80	10%	2,8

<b>Totale Superficie Commerciale Vendibile</b>	
<b>Superfici principali</b>	<b>136,05</b>

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ( $V_i$ ) e la Superficie Commerciale Vendibile ( $S_c$ ), è possibile stimare il *più probabile valore di mercato  $V_a$*  dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$\text{ASTE} \text{ GIUDIZIARIE}^{\circledR} \quad V_a = V_i x S_c = 473,19 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} x 136,05 \text{ m}^2 = \text{€} 64.378,18$$

Al fine di rendere la stima ancora più oggettiva, è stato applicato il coefficiente di riduzione in funzione dello stato attuale dell'immobile, delle caratteristiche intrinsiche ed estrinseche, considerando la presenza di cortile di pertinenza:

- *Coefficiente di età, qualità e stato per fabbricati*, riduzione pari al **90,00 %** ( $K_R$ ),

Applicando il suddetto coefficiente il valore di mercato del sub 41 simulato ammonta a:

**ASTE**  **€ 57.940,36**

**ASTE** 

Le compensazioni tecnico funzionali si possono così riassumere:

1. i due vani con i servizi hanno una metratura inferiore al vano privo;
2. si assegna il cortile al bene avente una cubatura inferiore.

Tutto ciò premesso si può legittimamente affermare che gli immobili di cui all'oggetto sono comodamente divisibili in tre parti. Ciascuna quota avrà il valore di:

$$\frac{\text{57.592,56} + \text{59.322,80} + \text{€ 57.940,36}}{3} = \text{58.285,24 €}$$

**ASTE** 

e pertanto il sottoscritto c.t.u. propone all'Ill.mo Sig. Giudice il prospetto divisionale che segue:

- **Il sub 40 per un valore complessivo approssimato di € 57.600,00 a cui sommare un conguaglio di € 685,24;**
- **Il sub 41 per un valore complessivo approssimato di € 59.300,00 a cui sommare un conguaglio di € -1014,76;**
- **Il sub 42 per un valore complessivo approssimato di € 57.950,00 a cui sommare un conguaglio di € 335,24.**

**ASTE** 

Si precisa, infine, che nel valore dei beni stimati non si tenuto conto di tutte le spese occorrenti alla realizzazione delle opere necessarie al progetto di divisione né

tantomeno della loro ripartizione, che si suppone dovrà essere equamente suddivisa tra le parti.

## 2.4. Quesito (d)

*“ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;”*

### 2.4.1 Unità residenziale – sub 5

Per quanto riguarda l'unità residenziale identificata al NCEU Sez. Urb. **RC**, Foglio **126**, Particella **311**, Subalterno **5**, **si ritiene che essa non sia comodamente divisibile** in quanto:

- si tratta di un appartamento con un unico ingresso e privo di una struttura che ne consenta una facile divisione (ad esempio, non è possibile creare accessi separati o suddividere gli spazi in unità autonome). Tale situazione lo rende non comodamente divisibile ai sensi dell'articolo 720 c.c..

La valutazione degli immobili *de quo* è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il più probabile Valore di Mercato.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2024 – I Semestre (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare è la seguente:

**Fascia/zona:** Centrale/Argine Dx Calopinace - Vie Aschenez, Verona, Reggio Campi, Cuzzocrea, Battaglia del Comune di Reggio di Calabria.

Di seguito si riportano gli stralci acquisiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

➤ Perimetri OMI livello provinciale



(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)

Per quanto riguarda il bene pignorato avente destinazione residenziale, trattasi di “abitazione di tipo economico”, risulta con riferimento ad immobili a destinati a “Abitazioni di tipo economico” in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 950,00 e un Valore Minimo pari ad € 700,00 al m<sup>2</sup> di superficie lorda;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA  
Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIA ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1250	L	3,9	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	950	L	3	3,9	L
Box	NORMALE	500	730	L	2,6	3,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	295	435	L	1,6	2,3	L

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V<sub>m</sub> pari ad € 825,00 al m<sup>2</sup> di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
$K_1$	0,70
$K_2$	1,00
$K_3$	0,90
$K_4$	1,00
$K_5$	1,00
$K_6$	0,90
$K_7$	1,00

$K_1$  (Standard di vetustà): anno di costruzione anteriormente agli anni 50 = 0,70;

$K_2$  (Standard sociale): Civile = 1,00;

$K_3$  (Standard dei servizi): Nessun Servizio = 0,90;

$K_4$  (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

$K_5$  (Standard di dimensione): mq 70 < sup. < 100 mq = 1,00;

$K_6$  (Standard di posizione): Nord/Est = 0,90;

$K_7$  (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): Normale = 1,00.

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile  $V_i$  risulta essere:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,567 \times 825,00 \frac{\text{€}}{m^2} = 467,77 \frac{\text{€}}{m^2}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale  $S_c$  dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

<b>Superfici principali</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m<sup>2</sup>]</i>
Superficie utile netta calpestabile	77,33	100%	77,33
Muri perimetrali	8,17	100%	8,17
Parete divisoria interna (non portante)	3,72	100%	3,72
Muri perimetrali in comunione	3,00	50%	1,50

<b>Superfici di ornamento</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>S [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Incidenza</b>	<b>SCV [m<sup>2</sup>]</b>
Balconi e lastrici solari	1,88	25%	0,47

<b>Totale Superficie Commerciale Vendibile</b>	<b>91,50</b>
--	--------------

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ( $V_i$ ) e la Superficie Commerciale Vendibile ( $S_c$ ), è possibile stimare il **più probabile valore di mercato  $V_a$**  dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 467,77 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 91,50 \text{ m}^2 = \text{€ } 42.800,96$$

### Immobili di comparazione

Il procedimento sarà formulato attraverso il procedimento con “*stima sintetica-comparativa*”, partendo da indagini di mercato svolte su immobili aventi caratteristiche e finiture simili, presenti nella medesima area in cui ricadono le u.i.u. oggetto di studio.

La scelta degli immobili da comparare, appartamenti di tipo residenziale, richiede l’individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi (All. 2.4.1 immobili di comparazione).

<b>Descrizione</b>	<b>Zona</b>	<b>Comune di Reggio di Calabria Indirizzo</b>	<b>Stato di conservazione</b>	<b>Sup.(mq)</b>	<b>Val. unitario (€/mq)</b>	<b>Val. comm. Totale (€)</b>
Civile abitazione	Centro	Via Pasquale Andiloro, 103	Normale	76	657,89	50.000,00
Civile abitazione	Centro	Via Argine destro calopinace Sant’Anna, trabocchetto	Normale	65	1 061,53	69.000,00
Civile abitazione	Centro	Via Sant’Anna I Tronco, 71	Da ristrutturare	48	1 000	48.000,00
<b>Valore unitario medio (<math>V_{um}</math>)(Euro/mq)</b>				<b>906,47</b>		



$$V_{um} * S_c = 906,47 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 91,50 \text{ m}^2 = \text{€ } 82.942,31$$



Determinati i due valori, il primo attraverso l'OMI, il secondo tramite comparazione degli immobili in zona sul mercato immobiliare, il valore del bene risulta essere il seguente.

$$\frac{\text{€ } 40.661,685 + \text{€ } 82.942,31}{2} = \text{€ } 61.802,00$$



## 2.5.Quesito (e)



*“rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.”*



### 2.5.1 unità residenziale - sub 5



L'edificio è dotato del seguente titolo edilizio:



- Commissione edilizia 22 Dicembre 2021 per realizzazione di “*abitazione civile e parte adibita ad uso officina*”
- Approvazione elaborati da parte del Commissario Prefettizio 30-31 Ottobre 1925

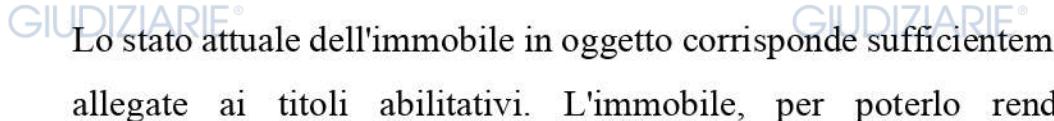
Catastralmente l'immobile è identificato al N.C.E.U. alla sez. urb. **RC** foglio **126** particella **311** sub **5**.



La planimetria catastale risulta “*Planimetria non accettabile*” (*all.1.7 Visura Planimetria*) come anche scritto nella visura “*inibizione della planimetria, in quanto non conforme, alle disposizioni vigenti - classamento e rendita validati*”.



Necessita presentare un DOCFA per validare la planimetria.



Lo stato attuale dell'immobile in oggetto corrisponde sufficientemente alle planimetrie indicate ai titoli abilitativi. L'immobile, per poterlo rendere commerciabile



necessiterebbe presentare il DOCFA per la validazione della planimetria nonché la presentazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE).

### 2.5.2 Unità magazzini – subb 38 e 39

In merito all'elaborato peritale, lo scrivente integra la seguente descrizione relativa alla presenza di riscontrate difformità sullo stato di fatto dei beni identificati ai sub 38 e 39 rispetto al progetto assentito.

Si precisa che i beni rispondono ai titoli edilizi di seguito riportati (si vedano allegati presentati dal CTU Fabrizio Crea):

- Licenza di Costruire n°1090 del 20/08/1968;

- Nulla osta Genio Civile del 09 Luglio 1968;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 41279 – Pratica 180/18;
- SCIA 92248 del 30/05/2019.

Risultano conformi allo stato attuale e rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali in forza della presentata SCIA sopra esposta con la quale è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso da C1 a C2 al Comune di Reggio Calabria.

Tuttavia da una esamina documentale si evincono delle difformità relative alle due distinte unità adibite a deposito e precisamente:

- al sub 38 si rileva che è stata realizzata un'apertura che consente l'accesso ed il relativo passaggio al sub 39 (si veda descrizione nell'E.P.) che deve essere chiusa come da progetto /si veda allegato;
- al sub 39 si rileva che è stata realizzata una chiusura di una finestra ed una porta che consentiva l'accesso al cortile di pertinenza; tali bucature devono essere ripristinate come da progetto.

Lo stato attuale dell'immobile in oggetto corrisponde sufficientemente alle planimetrie indicate ai titoli abilitativi e a quelle presenti presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto), pertanto si ritiene l'immobile commerciabile.

### 3. CONCLUSIONI:



Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.30 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

Si ringrazia la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.



*Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi*



Ossequi

Reggio di Calabria 09/01/2025

Il C.T.U.



*Dott. Ing. Fabio Politi*

