

*Tribunale di Reggio Calabria - Sezione Esecuzioni Immobiliari,
G.E.S. Dott.re Stefano Cantone*

Relazione del C.T.U.

*Consulenza Tecnica disposta G.Es. Dott.re Stefano Cantone
nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.10/2025 R.G.Es.*

Parti nel procedimento:

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Udienza 16.12.2025

C.T.U. :

Arch. Maria Irene Cuzzola

- Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria [REDACTED]

Studio Tecnico:

[REDACTED]

Premesso:

che in data 3 Aprile 2025, il G.E.S. nominava C.T.U. la sottoscritta Arch. Maria Irene Cuzzola, nata [REDACTED] presso l'ordine degli Architetti della Provincia [REDACTED] 5 categoria Architetti dell'albo dei *Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria* per la procedura esecutiva immobiliare n.10/2025 R.G.Es. [REDACTED]
[REDACTED]

poneva allo scrivente 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 relativi 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);

descrive 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, o per 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 l'eventuale oblazione già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 dei 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, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, 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 e Comunale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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 ovvero 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 dell'immobile di mercato 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 di manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici con 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 del bene;

l'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione sei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati, un foglio riassuntivo di tutti gli identificati catastali;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o 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 procedenti 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;
- 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;

- 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);

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

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

che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il Giudice ha dato disposizioni affinché il CTU esegua le indagini richieste e depositi il proprio elaborato peritale almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 08.07.2025;

che l'inizio della prima operazione peritale è stato fissato per il giorno 14.04.2025, presso i luoghi oggetto di [REDACTED] di Reggio Calabria;

che il giorno [REDACTED] le operazioni peritali alla presenza dello [REDACTED]

che successivamente il sottoscritto C.T.U. chiede una proroga di ulteriori 60 giorni lavorativi, in quanto l'accesso agli atti presso i pubblici uffici non hanno dato esito positivo; (cfr. Allegato 6)

che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il Giudice ha dato disposizioni affinché il CTU esegua le indagini richieste e depositi il proprio elaborato peritale almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 14.10.2025; ciò premesso il C.T.U.,

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di 39 pagine di testo (più n. 9 documenti "fuori testo" allegati), ritiene di avere assolto l'incarico prioritario ricevuto e rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente unitamente ad una copia di cortesia per il Giudice presso la Cancelleria del Tribunale.

PREMESSA.....	10
<i>Attività svolte</i>	12
RISPOSTA AL PRIMO QUESITO.....	13
RISPOSTA AL SECONDO QUESITO	14
<i>IMMOBILE COMUNE DI REGGIO CALABRIA</i>	14
Fabbricato Foglio 110, Part. 658 sub. 8	17
<i>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	21
RISPOSTA AL TERZO QUESITO.....	20
RISPOSTA AL QUARTO QUESITO.....	22
RISPOSTA AL QUINTO QUESITO.....	22
RISPOSTA AL SESTO QUESITO	23
RISPOSTA AL NONO QUESITO	27
RISPOSTA AL DECIMO QUESITO.....	25
RISPOSTA ALL' UNDICESIMO QUESITO.....	25
RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO.....	26
RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO.....	26
Criterio di stima adottato – Valori unitari desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.....	31
Criterio di stima adottato – Coefficienti di differenziazione.....	35

PREMESSA

Secondo quanto esposto negli atti di

[REDACTED]

e successive occorrende.

Premesso che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Contratto;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

e successive occorrendo;

- [REDACTED]

rimasto del tutto infruttuoso;

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

seguente bene immobile:

- Appartamento in Reggio Calabria, sito in Via Boschicello snc, secondo primo, vani catastali 6 riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 110, p.lla 658,sub.8 (cat.A/3).
- Lastrico solare posto al piano 4, censito al NCEU del Comune di Reggio Calabria al foglio 110, particella 658 sub.12 Cat. f/5 consistenza 148 mq la quota di titolarità di quest'ultima è di ¼;

Attività svolte

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver acquisito telematicamente gli atti prodotti nel procedimento in esame, ed averne studiato il contenuto ha dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo in data 14.04.2025, presso l'immobile oggetto di causa, ubicato in Reggio Calabria. Nella stessa data, il Consulente ha avviato formalmente la propria attività, dando inizio alle attività peritali alla presenza del

Nel corso del sopralluogo sono state condotte le seguenti attività:

- Dal rilievo geometrico e conseguente restituzione digitale degli immobili (**cfr. Allegato 5**) si è potuto effettuare un confronto tra lo stato di fatto attuale e quello riportato nella documentazione reperita presso i Pubblici Uffici. Lo scrivente ha potuto constatare come lo stato dei luoghi del fabbricato, risponde fedelmente alla planimetria depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ma non con il progetto originale depositato presso il Comune di Reggio Calabria, ufficio Urbanistica. Da qui si evince che sono stati eseguiti i lavori senza nessun titolo abilitativo.
- È stato acquisito un numero congruo di fotografie digitali dell'immobile (**cfr. Allegato 2**);
- è stata esaminata la sagoma dell'immobile con l'impronta riportata sull'estratto aerofotogrammetrico e catastale di zona;
- sono state esaminate le pertinenze del fabbricato;

In seguito al sopralluogo il C.T.U. ha continuato la sua attività effettuando delle ricerche presso gli uffici della Pubblica Amministrazione. In particolare:

- sono state effettuate delle visure catastali e degli estratti di mappa presso l'Agenzia delle Entrate - Divisione servizi Catastali, e una visura ipotecaria aggiornata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Reggio Calabria, utilizzando come criterio di ricerca il nominativo del debitore esecutato e l'identificativo catastale degli immobili pignorati.

- é stata effettuata una richiesta di accesso agli atti in data 29/04/2025 presso il Comune di Reggio Calabria, ufficio Urbanistica, allo scopo di reperire tutti i documenti e atti autorizzativi (Parere Favorevole della Commissione Edilizia, Elaborati Tecnici, Certificato di agibilità etc.), relativi ai fabbricati su cui grava l'atto cautelare di pignoramento che non ha dato esito positivo, successivamente [REDACTED] l'amministrazione del Comune di Reggio Calabria ha inviato la documentazione.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Così come disposto nell'art. 567, co. 2 c.p.c è stata verificata la presenza della seguente documentazione: certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie (**cf. Allegato 1**), sul bene oggetto di pignoramento, risultano trascritti i seguenti atti in ordine cronologico:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

L'immobile oggetto di pignoramento comprende una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato con destinazione residenziale costituito da 4 piani fuori terra, ed una porzione di 1/4 di lastrico solare posto al 4 piano, [REDACTED] snc sito nel comune di Reggio Calabria. L'appartamento in oggetto è ubicato al 2° piano del fabbricato.

IMMOBILE COMUNE DI REGGIO CALABRIA

L'immobile si trova nella zona sud del Comune di Reggio Calabria in Via [REDACTED] L'esatta ubicazione dell'immobile viene meglio evidenziata

sull'estratto di mappa catastale (**Allegato 4**) ed indicati in rosso sull'ortofoto.
(Figura 1).

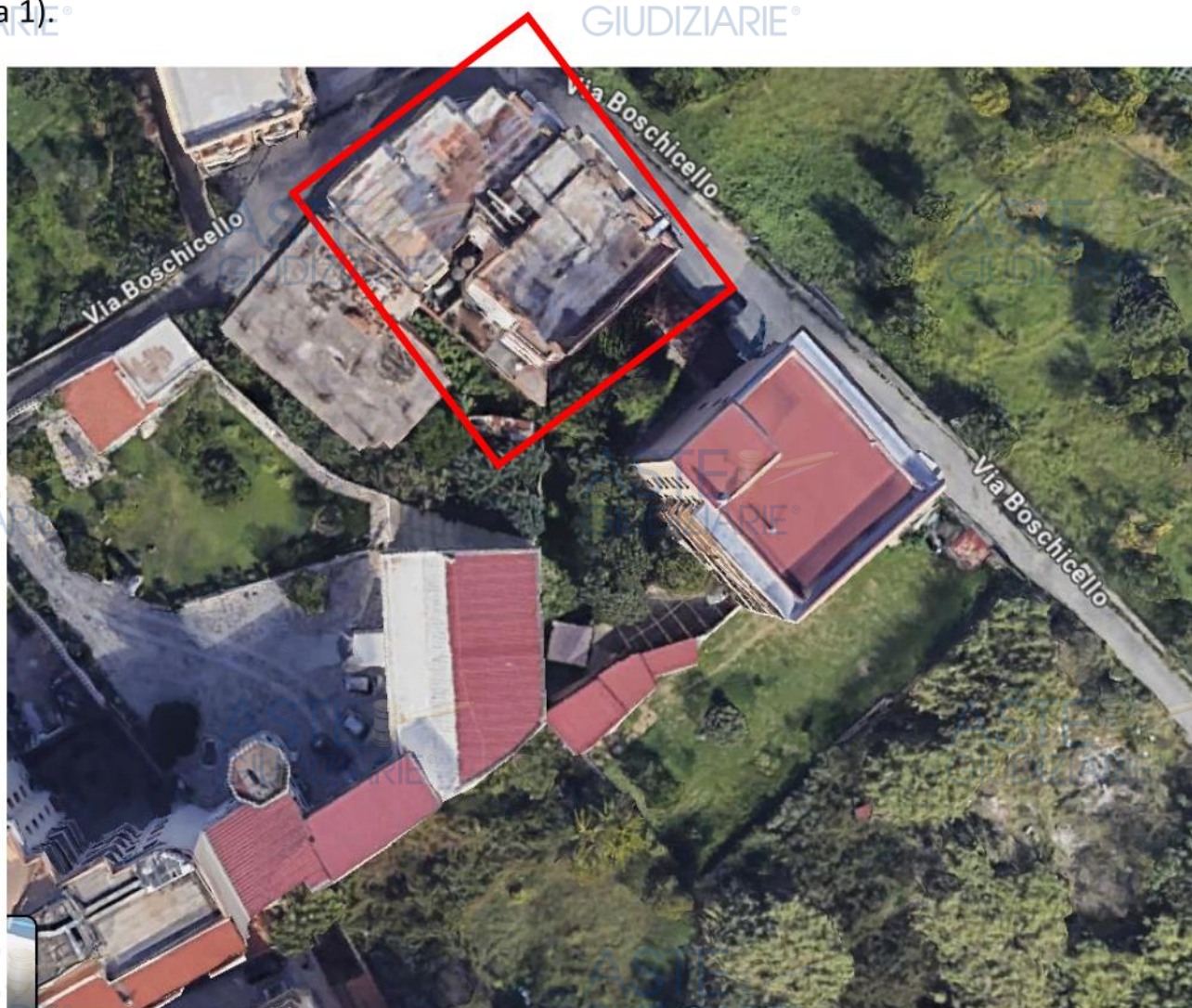


Figura 1 Ortofoto dell'area in esame

La zona in cui è inserito il fabbricato è servita da diversi tipi di servizi raggiungibili nel breve raggio di distanza. Per quanto riguarda i servizi commerciali offerti dalla zona, questi si concentrano prevalentemente nella zona del Viale Europa /San Giorgio facilmente raggiungibile. In particolare si tratta di piccoli e grandi esercizi commerciali come: frutta e verdura, alimentari, bar, pizzeria, panificio, farmacia, tabacchi etc. In questa zona sono presenti i vari servizi e attività commerciali nonché le principali opere di urbanizzazioni secondarie (Chiese, scuole, farmacie, etc).

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria che così come definite dalla legge 847/64 sono quelle opere che urbanizzano un terreno e lo rendono quindi edificabile (Strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, spazi di verde attrezzato, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, pubblica illuminazione, rete di distribuzione per le telecomunicazioni e cablaggi di servizi particolari) risultano presenti.

Le opere di urbanizzazione primaria così come definite dalla legge 847/64 sono quelle opere che urbanizzano un terreno e lo rendono quindi edificabile:

- Strade residenziali (rete stradale)
 - spazi di sosta e parcheggi
 - spazi di verde attrezzato
 - fognature
 - rete idrica
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, ecc..
- pubblica illuminazione
 - rete di distribuzione per le telecomunicazioni e cablaggi di servizi particolari.

Nel caso in esame non si riscontra l'assenza di nessuna delle precedenti opere elencate. Dal punto di vista dei collegamenti sia verso l'esterno che verso il centro l'immobile risulta ben collegato. Infatti l'immobile dista 1 Km dalla S.S.106, dalla quale si ha 2 Km dallo svincolo autostradale A2- SA-RC, 2,7 km dalla ferrovia, 8,8 Km dal porto e 4,7 Km dall'aeroporto.

Fabbricato Foglio 110, Part. 658 sub.8

Il fabbricato identificato confina a nord con via Boschicello, sud-ovest e sud-est con i fabbricati diversa ditta. L'immobile fa parte di un fabbricato con destinazione residenziale costituito da 4 piani fuori terra, l'ingresso si trova sul lato nord, risulta consentito da un portone con atrio sul quale si distribuiscono l'ingresso a due unità immobiliari al primo livello e l'accesso alla scala a tre rampe con pianerottoli che permette l'accesso ai piani superiori. Le unità immobiliari situate sul lato sinistro rispetto al portone d'ingresso principale raggiungono i 4 livelli fuori terra (corpo A), mentre quelle situate a destra raggiungono 3 livelli fuori terra (corpo B). l'intero fabbricato è costituito per ogni livello da due unità immobiliari, come il 2 ed il 3 piano, mentre al 4 livello vi è una sola unità immobiliare facente parte del corpo A. L'ultimo livello del corpo di fabbrica A è costituito dal lastrico solare calpestabile sul quale sono stati realizzati solo i pilastri in cemento armato e qualche muro di contenimento, anche al 3 piano del corpo B è costituito dal lastrico solare calpestabile, sul quale sono stati realizzati solo i pilastri in cemento armato. Nell'allegato 4 vi è un elaborato planimetrico dove si evince la distribuzione degli appartamenti. I prospetti si presentano omogenei in quanto completamente rifiniti in ogni parte ed in un buon stato di manutenzione nel corpo A, mentre nel corpo B si presenta qualche segno di degrado dovuti agli agenti atmosferici o a cause antropiche dovute alla presenza di elementi aggiuntivi. L'intera struttura è realizzata a telai di travi e pilastri in c.a. a maglia chiusa poggiati su fondazione a travi rovesce posti su sottofondazione in magrone. Le tamponature esterne, in funzione dell'anno di costruzione dello stabile, saranno costituite da mattoni forati, gli infissi sono in legno mentre le serrande in pvc. All'appartamento identificato dal sub.658, (oggetto di causa) ubicato al primo piano, si accede da un portone di ingresso blindato. All'ingresso è posto un corridoio dal quale si accede alla zona giorno, composta dal soggiorno-pranzo-cucina con affaccio sul balcone che percorre tutto il lato nord del prospetto. Dallo stesso corridoio si accede alla zona notte

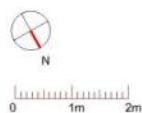
composto da 2 bagni, 1 camera da letto matrimoniale con cabina armadio, 2 camerette ed un ripostiglio, distribuite lungo un corridoio. Il pavimento è in gres effetto legno scuro e si estende per tutto l'appartamento tranne nei bagni che è in gres porcellanato. Tutte le stanze si presentano in un buono stato di manutenzione. La tinteggiatura interna è stata effettuata con idropittura lavabile con qualche finitura di particolare pregio. L'impianto di illuminazione risulta perfettamente funzionante e garantisce una buona illuminazione degli ambienti. L'appartamento è dotato di caldaia e pompe di calore. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres. Nell' **Allegato 2** è riportata una documentazione fotografica dell'immobile. L'appartamento presenta una superficie calpestabile di circa m^2 136 (comprensiva di balconi) figura 2. L'altezza media dell'appartamento è pari a 3,00 m. In (figura 2), è raffigurata la pianta (fuori scala) dell'appartamento così come risulta dal rilievo geometrico eseguito. **(Allegato 5).**

Lastrico solare

Il Lastrico solare posto al piano 4, censito al NCEU del Comune di Reggio Calabria al foglio 110, particella 658 sub.12 Cat. f/5 consistenza 148 mq è allo stato rustico senza nessuna rifinitura come si evince dalla documentazione fotografica la quota

mq.

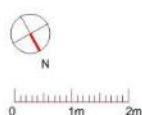
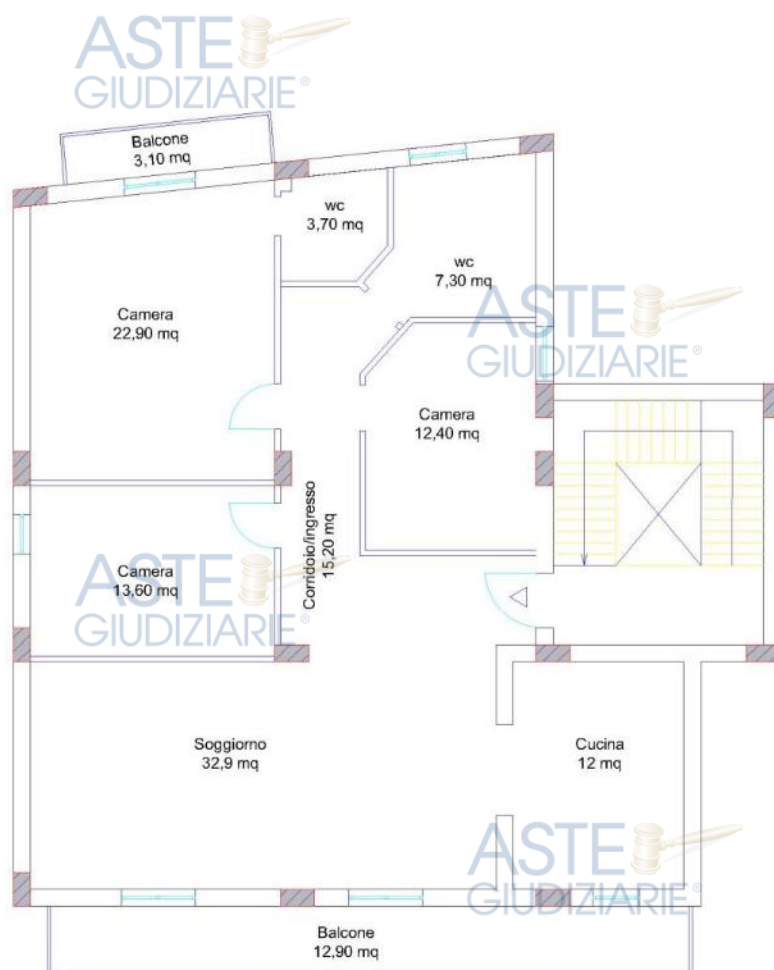
Lastrico solare -Stato di fatto Corpo A



Scala 1:100

Figure 1

Pianta piano secondo Stato di fatto



Scala 1:100

Figure 2

Sinteticamente l'immobile è costituito da:

Ambienti	Superficie calpestabile [mq]
Cucina	12
Soggiorno	32,9
Bagni	11
Camera 1	22,90
Camera 2	13,60
Camera 3	12,40
Corridoio	15,20
Balconi	16,00
Totale	136,00

Tabella 1 - Superfici immobile pignorato

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il D. Lgs. 19 agosto 2005, n.192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) introduce a livello nazionale l'attestato di certificazione energetica (ACE) che ha il compito di attestare la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo. Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato sopra citato è stato modificato in attestato di prestazione energetica (APE) il è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico). L' immobile in esame non è dotato di attestato di certificazione energetica, si è proceduto con la redazione dell'APE.

(cfr. Allegato 3).

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

La descrizione attuale del bene è conforme rispetto a quella contenuta nell'atto di pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini). Inoltre si conferma la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

In riferimento all'unità immobiliare identificata al catasto con F.110, Part.658 sub.8, nel corso del sopralluogo, non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria del bene, depositata presso il catasto in data 24/05/2019 (cfr. **Allegato 4**). La planimetria del lastrico solare non è depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio in quanto già inserito nell'elaborato planimetrico.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

Il terreno su cui insiste il Fabbricato (Foglio110, part. 658, sub.8) risulta inserito nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Reggio Calabria è stato destinato a:

Zona Omogenea di tipo " E attività primaria agricola"

PSC 3.8 Orientamento in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quella prevista nel progetto in sanatoria.

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento per civile abitazione ubicato al 2° piano di un fabbricato [REDACTED], facente parte di un complesso edilizio, costituito da un unico corpo di fabbrica dove a sinistra raggiunge i 4 piani fuori terra mentre a destra raggiungono i 3 livelli fuori terra.

Ogni immobile, per essere realizzato, deve essere autorizzato da un procedimento dell'amministrazione comunale chiamato titolo abilitativo. I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni: Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150/42 Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10/77 Permesso di Costruire: dal 2001 con il TUE DPR 380/01 I condoni edilizi concorrono a rendere un immobile regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio quando viene rilasciato dal comune la Concessione in Sanatoria. I condoni sono stati tre: nel 1985, nel 1994, nel 2003. Per verificare se un immobile (appartamento, villa, negozio o qualsiasi altro manufatto) è dotato della conformità urbanistica bisogna confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.

Nel caso in esame dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Reggio Calabria gli immobili **NON** presentano i requisiti di legittimità urbanistica ne tantomeno consentono la commerciabilità ai sensi della L.47/85, in quanto ad oggi le pratiche urbanistiche che interessano l'immobile in oggetto, sono carenti dalla documentazione minima per poter essere oggetto di compravendita:

Il fabbricato è stato oggetto di:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]

- La documentazione necessaria a ultimare la pratica [redacted] del [redacted] [redacted] la richiesta del Comune Di Reggio Calabria settore Condono Edilizio risulta essere la seguente:

Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi e per gli effetti di cui all art. 17 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380, registrato presso l'Ufficio Registro;

Nulla osta paesaggistico-ambientale, ai sensi dell'art.151 del decreto legge 29 ottobre 1999, n.490;

Parere sulle limitazioni Aeronautiche di cui alla legge 58/63

[redacted]
[redacted]

Successivamente vengono integrate il:

- [redacted]
- [redacted]

- Integrazione documenti obbligatoria a completamento della domanda di

[redacted]

- [redacted]

sette settore Condono Edilizio di allegare la seguente documentazione al fine di consentire la determinazione della sanzione per l'indennità risarcitoria danno ambientale (**Allegato 7**).

Impatto Ambientale: La procedura di valutazione di impatto ambientale è normata come strumento di supporto decisionale tecnico-amministrativo. Nella procedura di valutazione di impatto ambientale, la valutazione sulla compatibilità ambientale di un determinato progetto è svolta dalla pubblica amministrazione, che si basa sia sulle informazioni fornite dal proponente del progetto, sia sulla consulenza data da

altre strutture della pubblica amministrazione, sia sulla partecipazione della cittadinanza e dei gruppi della società civile.

- In questo contesto con "impatto ambientale" si intende un effetto rilevante causato da un evento, un'azione o un comportamento sullo stato di qualità delle componenti ambientali, dove l'ambiente è inteso sia come ambiente antropizzato, sia come ambiente naturale. Secondo la normativa comunitaria i progetti che possono avere un effetto rilevante sull'ambiente devono essere sottoposti a valutazione di impatto ambientale. La valutazione di impatto ambientale assume pertanto il compito di stimare quali sono gli impatti dello stato ambientale - cioè gli effetti delle sue modifiche, positivi o negativi - che possono essere causati dalle azioni e dalle pressioni antropiche e in particolare dall'attuazione di un determinato progetto. Un obiettivo importante delle procedure di valutazione di impatto ambientale è quello di favorire la partecipazione di tutti i soggetti interessati (tra cui anche, ma non solo, i residenti nella zona soggetta agli effetti positivi o negativi) nei processi decisionali sull'approvazione dei progetti. Tale impatto viene calcolato secondo la normativa Regionale D.lgs 42/2004 art.167 che fa riferimento all'indennità ambientale risarcitoria.

Dal confronto tra la pianta dello stato di progetto (di cui alla successiva Figura 3) e quella dello stato di fatto (di cui alla precedente Figura 2) sono state riscontrate difformità rispetto al progetto presentato in sanatoria (**Allegato 9**).

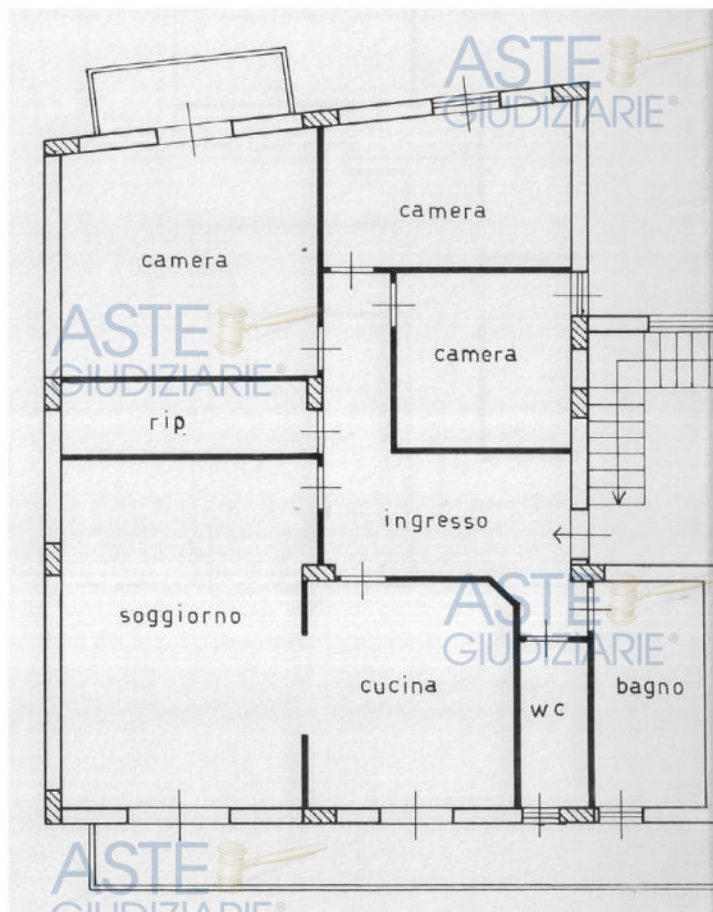


Figure 3

La difformità riscontrata è la seguente:

- La diversa distribuzione degli spazi interni
- La difformità precedentemente elencata può essere sanata:

con la presentazione di una SCIA tardiva, o in sanatoria, presso il competente settore dell'Ufficio Urbanistica;

Il tutto per come meglio si evince sia dal confronto tra lo Stato di Progetto di cui alla Fig. 3 e lo Stato di Fatto di cui alla Fig. 2.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

Il bene immobile non è gravato da censo, né da uso civico in quanto il bene pignorato è di proprietà del [REDACTED]

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

Per l'immobile non sono previste spese di gestione condominiali.

RISPOSTA AL NONO QUESITO

Il bene pignorato può essere vendibile in uno o più lotti;

Appartamento (sub. 8);

Lastrico solare (sub.12);

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

L'appartamento risulta pignorato per intero al [REDACTED] mentre il lastrico solare posto al piano 4, censito al NCEU del Comune di Reggio Calabria al foglio 110, particella 658 sub.12 Cat. f/5 consistenza 148 mq la quota di titolarità di quest'ultima è di $\frac{1}{4}$; [REDACTED]

La stima del valore di un lastrico solare dipende dalla sua **funzione** dalla **superficie** e dalla **posizione**, e viene generalmente calcolato con una percentuale del valore del metro quadro dell'appartamento sottostante.

Per calcolare il valore di un lastrico solare, si moltiplica la sua superficie per un coefficiente, applicando percentuali ridotte. Un lastrico di uso comune viene calcolato al 20% per le superfici fino a 25 mq e al 10% per la parte eccedente;

- **Superficie:** consistenza 148 mq

Fino a 25 mq: si considera il 20% della superficie.

Oltre 25 mq: si considera il 10% della superficie eccedente.

- **Superficie fino a 25 mq:**

$$(25 \text{ mq} \times 20\%) = 5 \text{ mq}$$

- **Superficie eccedente 25 mq:**

$$(148 - 25) \text{ mq} \times 10\% = 123 \text{ mq} \times 10\% = 12,3$$

- **Superficie commerciale totale:**

$$5 \text{ mq} + 12,3 \text{ mq} = 17,3 \text{ mq}$$

• **Valore del lastrico solare:**

17,3 mq x 758 = €/mq = **13.113,00 €**

13.113,00€ : 4 comproprietari = **Valore di ogni comproprietario è di 3278 €**

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

L'immobile pignorato risulta occupato da un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato presso l'agenzia delle Entrate; Il titolo che legittima il possesso dei beni (**Foglio 110 Part. 658 sub.8**) è il seguente: [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. Allegato 8)

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

L'immobile non risulta occupato da coniugi separati.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

Nella zona in oggetto è presente il vincolo Aereoportuale Legge 58/1963 e il vincolo Paesaggistico Ambientale D.Lgs. 42-2004; (**Allegato 7**).

Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici né oneri di affrancazione o riscatto.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

Dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari consultabile presso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate, per la zona ove è ubicato l'immobile (*vedi Fig. 1 che segue*) si evincono i valori di locazione mensile minimo (2,70) e massimo (3,60) espressi in Euro per ogni metro quadrato.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **REGGIO DI CALABRIA**

Fascia/zona: **Semicentrale/ARGINE%20SX%20CALOPINACE%20-%20VIALE%20G.%20GALILEI%20-%20STADIO%20NORD%20-%20BOTTEGHELLE%20-%20VIALE%20EUROPA.**

Codice zona: **C4**

Microzona: **4**

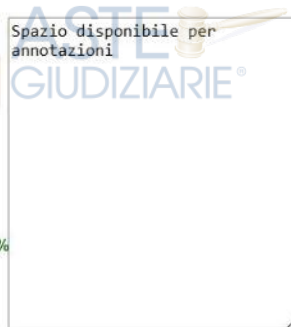
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1050	L	3,7	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	720	L	2,7	3,6	L
Box	Normale	345	510	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	Normale	145	200	L	,6	,9	L

Stampa

Legenda



In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare attuale si ritiene corretto fare riferimento al valore medio riportato (3,15 €/mq), dovuto.

Ne consegue che, per l'immobile oggetto della presente perizia (avente una superficie commerciale pari a circa 124,80 mq), si possa ritenere congruo un canone di locazione mensile pari a

$$124,80 \text{ mq} \times 3,15 \text{ €/mq} = 393,00 \text{ €}.$$

Tale valore sarà soggetto agli aggiornamenti ISTAT.

Allo scopo di effettuare la stima del più probabile valore di mercato è necessario definire anzitutto il concetto di superficie lorda vendibile. La misura delle superfici è un'operazione necessaria per individuare la consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si definisce "superficie reale" una misura, rilevata a 1.5m. In particolare la superficie reale di un singolo vano è data dalla forma geometrica che si ottiene considerando il filo esterno dei muri perimetrali dello stabile e il filo mediano dei muri di confine con altri vani o con altri alloggi o con le scale. La superficie reale di

un'area esterna invece sarà data solo dai suoi confini, come, ad esempio, nel caso di un balcone, dal filo esterno dello stesso. Non tutte le superfici possono avere lo stesso prezzo in un'unità immobiliare di tipo residenziale, ci saranno infatti diverse quotazioni di mercato in base all'importanza della loro utilizzazione o funzione. Le superfici dell'immobile pertanto si possono differenziare in funzione della loro destinazione e utilizzo come riportato in tabella:

Superfici a funzione principale o assimilabile alla principale
Saloni, salotti, camere da letto, cucine, bagni, ripostigli, latrine, ingressi, corridoi, dispense, verande e in genere tutti i vani necessari (o per disimpegno) alla funzionalità degli spazi principali
Superfici a funzione complementare alla principale
Soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, lavanderie, spanditoi, granai, vani principali ma aventi superficie o altezza minore di quella minima stabilita
Superfici a funzione dipendente dalla principale
Balconi, terrazze usufruibili, cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri servizi sportivi
Superfici a funzione speciale
Tettoie aperte, portici, cisterne, ricoveri, spazi pertinenziali speciali

Allo scopo di portare in conto, nel giudizio di stima, la differenza tra le varie superfici in funzione della loro utilizzazione e funzionalità si considera ai fini estimativi un coefficiente di ponderazione denominato "rapporto mercantile" ottenuto dal rapporto tra il prezzo marginale della superficie a funzionalità essenziale (principale) e il prezzo marginale della superficie a funzionalità secondaria, pervenendo alla superficie commerciale dell'immobile.

Nel caso in esame, le superfici commerciali delle singole unità immobiliari sono riportate nelle tabelle seguenti:

SUPERFICI PRINCIPALI

<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Superficie lorda (compresi muri e tramezzi)	100%	120	120
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	40%	0	0,00
Veranda esterna	60%	0	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	0	0,00

SUPERFICI DI ORNAMENTO

<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Balconi e Lastrici solari	30%	16	4,8
Terrazzi e Logge	35%	0	0,00
Portici e Patii	35%	0	0,00
Corti e Cortili	10%	0	0,00
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	0	0,00

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	0	0,00
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	0	0,00
Locali tecnici	15%	0	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	50%	0	0,00

Superficie commerciale (mq) **124,80**

Superficie reale (mq) **136,00**

Criterio di stima adottato - Valori unitari desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario conoscere il valore unitario (€/mq) di beni simili a quello oggetto di stima e che sia riferito alla stessa zona territoriale. Nel caso specifico si utilizzano i dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI). L'osservatorio immobiliare suddivide il territorio in zone

territoriali omogenee definendo ciascuna zona (zona OMI) come un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali. In definitiva una zona omogenea è un'area nella quale le caratteristiche economiche di scala assumono lo stesso valore medio. L'edificio in esame ricade nella zona: C6-fascia/zona: Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA/ LATO MARE/ ARGINE SX/CALOPINACE/SBARRE SUPERIORI/ARGINE DX/S.AGATA.

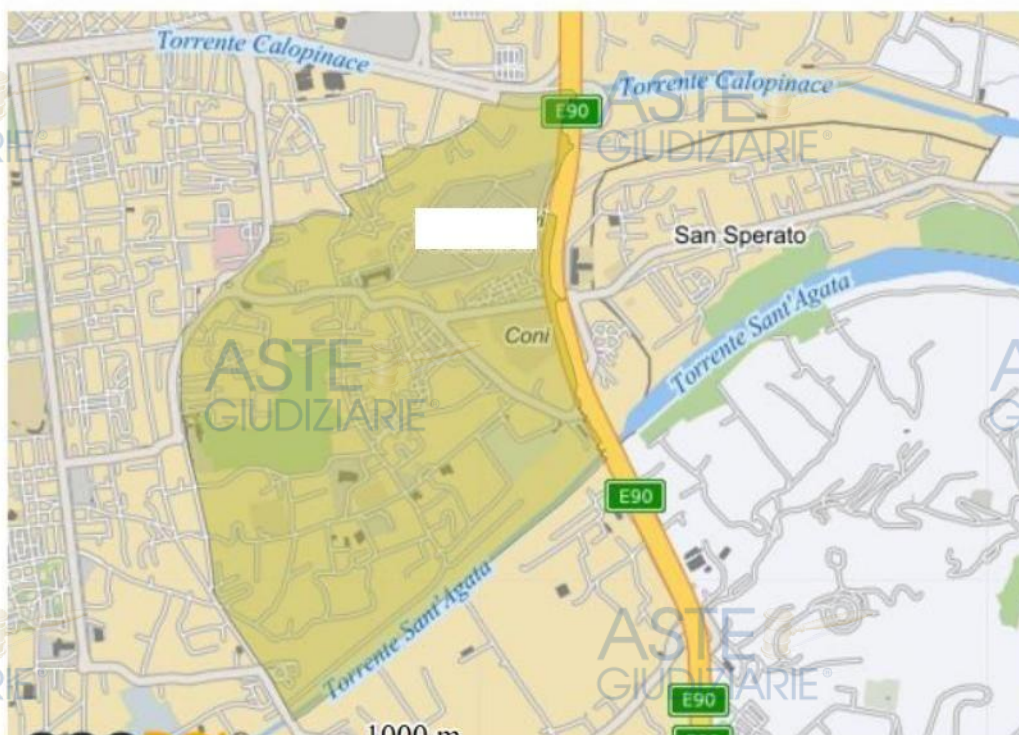


Figura Zona OMI in cui ricade l'immobile in esame

I valori massimi e minimi dei fabbricati ricadenti in tale zona, per l'anno 2024 (II semestre, ultima rilevazione disponibile) sono riportati in Tabella 1.

Catastralmente l'immobile è considerato un A3 (abitazione economica) ma viene preso il valore OMI più alto, considerando le migliorie apportate dal [REDACTED]

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	790	1100	L	3,4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	730	L	2,7	3,7	L
Box	Normale	355	495	L	2,2	2,8	L
Posti auto scoperti	Normale	155	200	L	1,1	1,2	L
Ville e Villini	Normale	810	1200	L	3,7	5	L

Tali valori sono riferiti naturalmente non all'immobile oggetto di stima, ma rappresentano la quotazione media di un immobile ricadente nella stessa zona di quello in esame considerato di nuova costruzione e in buono stato manutentivo. Allo scopo di verificare i valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) sono state condotte delle ricerche su siti internet di pubblicità immobiliare, in particolare sul sito immobiliare.it sono stati individuati i prezzi di mercato di immobili ricadenti in un raggio di 2 Km dall'immobile in esame.

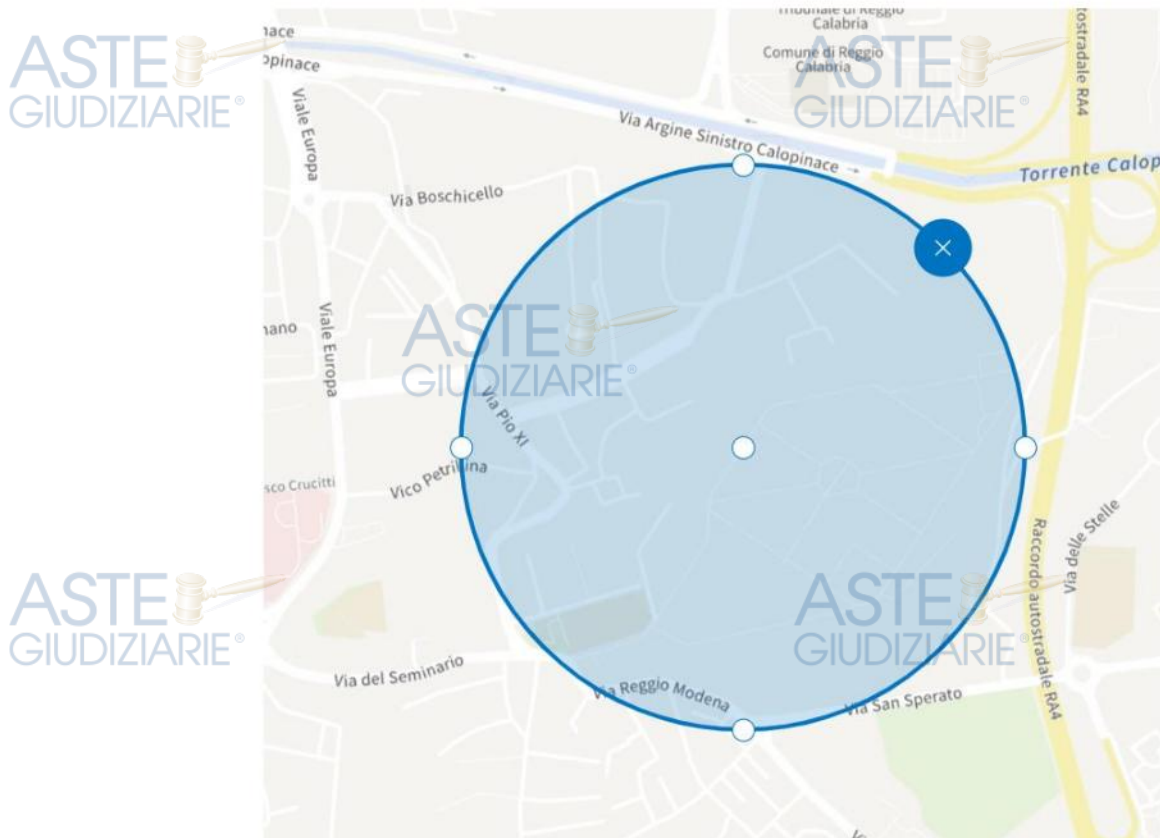


Figura "Immobiliare.it" in cui ricade l'immobile in esame

Immobile	Ubicazione/ Zona	Superficie	Prezzo	Prezzo
(-)	(-)	(mq)	(€)	(€/mq)
Oggetto di causa	Reggio Cal. Via Boschicello	1		-
1	Via Boschicello	160	€ 150.000,00	€ 937,00
2	Via Monsignor de Lorenzo	137	€ 100.000,00	€ 729,00
3	Via Pio XI San Giorgio	126	€ 75.000,00	€ 595,00
			Valore unitario media	€ 753,00

La ricerca condotta evidenzia come il valore unitario medio di mercato desunto dagli immobili di confronto (€/mq) coincide con il valore medio pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente alle abitazioni di tipo civile, pertanto il valore unitario medio è posto pari a:

730,00 €/mq

Criterio di stima adottato - Coefficienti di differenziazione

Nella pratica estimativa si applicano spesso dei coefficienti correttivi denominati coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (ad es. valori OMI) per adattarli allo specifico caso in esame. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 ne produce un aumento. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. La prima legge ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 27 luglio 1978, n. 392. I presupposti che generarono molti dei coefficienti correttivi individuati dalla legge sull'equo canone, risultano tuttora validi e applicabili sono riportati in tabella:

Coeff.	TIPOLOGIA
2	Abitazioni di tipo signorile (A/1)
1,25	Abitazioni di tipo civile (A/2)
1,05	Abitazioni di tipo economico (A/3)
0,8	Abitazioni di tipo popolare (A/4)
0,5	Abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5)
0,7	Abitazioni di tipo rurale (A/6)
1,4	Abitazioni di tipo villini (A/7)
0,8	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11)
Coeff.	CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI
1,2	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti
1,1	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
1,05	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti
0,95	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti
0,9	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
0,8	immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti
Coeff.	UBICAZIONE
0,85	per la zona agricola;
1	per la zona edificata periferica;
1,2	per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
1,2	per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
1,3	per il centro storico
Coeff.	LIVELLO DI PIANO
0,8	per le abitazioni situate al piano seminterrato;
0,9	per le abitazioni situate al piano terreno;
1	per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
1,2	per le abitazioni situate al piano attico
Nota	Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10
Coeff.	VETUSTA'
1	per cento per i successivi quindici anni
0,5	per cento per gli ulteriori trenta anni
Nota	In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile
Coeff.	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE
1	se lo stato è normale;
0,8	se lo stato è mediocre;
0,6	se lo stato è scadente

Nel caso in esame si ha:

Coeff.	TIPOLOGIA
1,05	Abitazioni di tipo economico(A/3)
Coeff.	CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI
1,1	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
Coeff.	UBICAZIONE
1	per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
Coeff.	LIVELLO DI PIANO
1	per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
Coeff.	VETUSTA'
0,90	Anno di riferimento 1985
Coeff.	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE
1	se lo stato è normale;

Il valore di mercato desunto dai dati dell'osservatorio immobiliare (**730 €/mq**) moltiplicato per il coefficiente di differenziazione e per la superficie commerciale dell'unità immobiliare fornisce il più probabile valore di mercato come riportato in tabella:

Appartamento

Osservatorio mercato immobiliare	€	730,00
Coefficiente correttivo		1,0395
Valore unitario (€/mq)	€	758,00
SLV Commerciale (mq)	€	124,80
Valore di mercato		€ 94.600,00

Valore app 94.600,00 + Valore lastrico solare 3.278,00 = 97.878,00 €

Di seguito è riportata una stima delle spese necessarie per al regolarizzazione delle difformità riscontrate per l'immobile in esame.

→Costi per il tecnico incaricato per la presentazione della SCIA al Comune

	Oggetto	[€]
1	SCIA in sanatoria	1.000,00
2	Diritti di segreteria	150,00
3	Spese tecniche	1.000,00
4	Spese di Condonò	34,97
	Totale	2.184,97

97.878,00 Valore Immobile - 2.184,97 costi = Totale € 95.693,00

Conclusioni

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto, operando una meticolosa ricerca presso i pubblici uffici allo scopo di fornire tutta la documentazione necessaria alla causa e avendo formulato un giudizio di stima dell'immobile oggetto di pignoramento secondo parametri e metodologie oggettive.

Reggio Calabria il 03/11/2025

Il C.T.U.

(arch. Maria Irene Cuzzola)

