



Arch. Carmela Zuco
Via San Filippo n 76 Cap 89134 RC Call. 3668758783
Mail.: melania.zuco@gmail.com
Pec.: czuco@oappc-rc.it



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Prima Sezione Civile
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE



Procedura Esecutiva Immobiliare n.112/2024 R.G.E.;

Giudice: Dott. Cantone Stefano

Promossa da: [REDACTED]

Debitore : [REDACTED]



Con ordinanza del G.E. Dottor Stefano Cantone in data 07/04/2025 la sottoscritta Arch. Zuco Carmela veniva nominata CTU per la Proc. 112/2024 RG.

Si è proseguito:

1. A visionare il Fascicolo della causa .
2. A valutare la documentazione aggiornata estratta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari dell' Ispezione ipotecaria per soggetto, ispezione ipotecaria per immobile.
3. A estrarre presso l'agenzia del territorio di Reggio Calabria- Servizi Catastali copia della Visura per immobile [REDACTED] e visura planimetrica. (ALL. 1)

Prima di procedere al sopralluogo per rendere la stima richiesta dal Dottor Stefano Cantone, la sottoscritta CTU ha studiato la documentazione all'atto del pignoramento.

Svolgimento della relazione tecnica

Previo accordo con il custode, Avv. Marco Gentile, è stata inviata comunicazione a mezzo PEC alla Sig.ra [REDACTED], nella sua qualità di procuratrice generale del Sig. [REDACTED]. Tale comunicazione informava che in **data 26 aprile** si sarebbe proceduto con l'accesso all' immobile oggetto di causa.

Nel giorno stabilito, all'interno del compendio erano presenti il Sig. [REDACTED] (parente in possesso delle chiavi) e l'Avv. Alessandra Vadalà, procuratrice della Sig.ra [REDACTED].

Con la presenza dell'esperto estimatore, l'Arch. Carmela Zuco (CTU), e del custode, Avv. Marco Gentile, è stato possibile procedere regolarmente con le operazioni peritali necessarie per il corretto espletamento dell'incarico. (ALL. 2)

Quesito 1 - localizzazione ed individualizzazione del bene pignorato

• Descrizione della zona in cui insiste il bene

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel quartiere di Gallico, in Via [REDACTED] Reggio Calabria. Gallico si trova a nord della città, estendendosi lungo la costa e la Strada Statale 18 (Via Nazionale).

Via [REDACTED] è una delle arterie principali della zona, che collega diverse aree di Gallico, contribuendo alla vivacità e alla mobilità del quartiere. La sua posizione strategica, come quartiere costiero di Reggio Calabria, lo rende attrattivo sia per il turismo che per la residenza, offrendo accesso al mare e ai servizi.

La zona è ben servita da infrastrutture primarie (acquedotto, forniture elettriche e gas, ecc.) e secondarie (scuole, farmacie, ecc.). È inoltre facilmente raggiungibile grazie allo svincolo autostradale sulla A2 Salerno-Reggio Calabria (Autostrada del Mediterraneo), che permette di accedere direttamente a Gallico. Da questo svincolo parte anche la strada a scorrimento veloce Gallico-Gambarie, che conduce alla località montana di Gambarie.

Quesito 2-Descrizione dell'immobile Foglio [REDACTED]

L'immobile in esame è situato in Via [REDACTED], quartiere settentrionale di Reggio Calabria. Il territorio di Gallico, delimitato dalla costa, dalla Fiumara Gallico, dal mare e dal torrente Scacciotti, è caratterizzato da un paesaggio vario che include zone costiere, collinari e montane. La zona è soggetta a un vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su tre livelli, (ALL.3) con spazi così distribuiti:

Piano Terra: Ingresso/ corridoio, un bagno e cantine.

Piano Primo: soggiorno, corridoio, due bagni, tre camere da letto e ripostiglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Secondo: Una zona giorno open space con soggiorno-cucina, un bagno e un ripostiglio, oltre a una comoda terrazza a livello coperta.

Struttura dell'edificio

Le verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale hanno confermato che l'edificio è stato progettato nel 1939, (ALL.4) come attestano le planimetrie originali.

Dall'analisi delle planimetrie catastali del 1939, reperite, si evince che la rappresentazione grafica dell'epoca non definiva sempre con piena chiarezza l'impianto degli edifici. Questo è evidente dal fatto che alcuni tratti sono eseguiti a mano libera, a differenza di quelli delineati con squadretta e china.

Nonostante le imperfezioni grafiche, si può considerare certo che l'impianto originale dell'immobile fosse già definito con una forma geometrica rettangolare al momento dell'inserimento della planimetria nel Catasto. Infatti, è possibile osservare come ai tratti delineati con gli strumenti, che definiscono muri e pareti, si aggiungano elementi disegnati a mano che vanno a rafforzare e delimitare questa forma rettangolare. Questi tratti manuali non indicano incertezza sull'impianto base, ma piuttosto suggeriscono un'integrazione o una successiva rifinitura degli spazi rispetto alla rappresentazione grafica principale disponibile per quell'epoca.

Descrizione Architettonica analisi storica e Alterazioni

L'edificio in questione presenta planimetrie catastali risalenti al 1939, caratterizzate da una struttura portante in muratura di mattoni pieni. Questa configurazione, tipica del periodo di realizzazione, svolgeva una duplice funzione strutturale e di tamponamento, particolarmente evidente nei primi due livelli fuori terra.

È importante sottolineare che, sebbene esistano delle planimetrie datate 2019, le verifiche effettuate presso gli uffici dell'Urbanistica e del Genio Civile non hanno riscontrato alcun progetto corrispondente. Per tale motivo, l'analisi dell'edificio è stata necessariamente riportata e basata sulle planimetrie originali del 1939.

Analisi del prospetto (ALL. 5)

Al piano terra si distingue per un'accurata decorazione: le bucatore sono impreziosite da cornici, una zoccolatura in pietra ne delimita la base, e una cornice marcapiano ne segna la transizione al piano superiore.

Al piano primo, l'involucro si presenta con un design più sobrio, privo di decorazioni elaborate, ma caratterizzato da esili balconi retti da mensole in ferro. Questa configurazione per i primi due piani è coerente con le tecniche costruttive e lo stile architettonico dell'epoca, similmente ad altri edifici edificati sul medesimo fronte stradale, i quali spesso esibiscono elementi decorativi come bugnati, lesene e cornici marcapiano.

Prospetto: Alterazioni e la Sopraelevazione

Tuttavia, l'analisi congiunta della planimetria catastale del 1939 (ALL.4) e un sopralluogo ha permesso di appurare una significativa alterazione rispetto all'assetto originario: è stata realizzata una sopraelevazione sopra il cornicione storico.

Il piano secondo presenta aperture di dimensioni maggiori che non seguono le linee e il profilo delle bucatore sottostanti, confermando la sua aggiunta successiva. La sopraelevazione è completata da una copertura che si articola in due parti: quella relativa all'abitazione presenta un tetto a falde in legno, rivestito con coppi, mentre la porzione corrispondente alla terrazza, posta allo stesso livello, è dotata di un tetto con poca pendenza in legno, ricoperto da guaina.

In sintesi, l'immobile oggetto di perizia, pur conservando nei primi due livelli le caratteristiche costruttive del 1939, risulta alterato da una sopraelevazione non originale, come evidenziato dalle difformità stilistiche e dimensionali del piano aggiunto.

Descrizione Dettagliata per Livello e Interventi

- **Piano Terra:** Stato Attuale e Interventi

Il piano terra si presenta rifinito e parzialmente completato:

Pavimentazione: L'ingresso conserva la pavimentazione originale in graniglia. Nelle aree interessate da recenti modifiche distributive, è stato posato un nuovo pavimento in ceramica.

Infissi: Caratterizzato da porte interne in legno e infissi esterni in alluminio completi di avvolgibili.

Modifiche Interne: La distribuzione interna ha subito modifiche significative rispetto all'originale. Altre modifiche includono la chiusura di una porta-finestra sul prospetto Sud (ALL. 6a) ed una sul prospetto est. (ALL. 6b) Tali alterazioni, in linea con il D.P.R. 31/2017 Allegato A, sono considerate sanabili tramite SCIA in sanatoria.

Controsoffitto: Il soffitto del piano terra presenta un controsoffitto con pannelli mancanti, che ha reso visibile la struttura metallica a gabbia sottostante, presumibilmente parte degli interventi di rinforzo strutturale.

- **Primo Piano e Secondo Piano (Sopraelevazione): Stato di Finitura Grezzo**

Sia il primo piano che il secondo piano (la sopraelevazione) si trovano in fase di rifinitura interna grezza:

Pareti: Realizzate in mattoni e forati con intonaco grezzo.

Impianti: Nelle aree destinate a bagno e ripostiglio, sono visibili le tracce nella muratura per le tubazioni degli impianti idrici ed elettrici (cavidotti), con le relative scatole di derivazione e cassette per interruttori e prese già posizionate.

Intonaci: Le pareti della zona soggiorno/cucina presentano già un intonaco di finitura, mentre in altre aree si riscontra solo l'intonaco di fondo livellato, preparato per le successive finiture.

Infissi: Sebbene manchino ancora porte e infissi definitivi, sono già presenti i controtelai in legno per le porte interne e in metallo per le finestre, che dispongono solo degli avvolgibili.

Pavimentazione: La pavimentazione manca ed è in calcestruzzo a vista, su cui è chiaramente visibile il passaggio dei tubi relativi all'impianto idrico.

Copertura del terzo Piano F.T.: La sopraelevazione è caratterizzata da una copertura a falde in legno e capriate.

Analisi degli Interventi Strutturali e della Sopraelevazione

Il sopralluogo ha evidenziato l'aggiunta di un terzo piano F.T con copertura a falde in legno.

Si ipotizza che la sopraelevazione sia stata concepita e resa attuabile grazie a lavori di rinforzo strutturale precedentemente eseguiti sui piani inferiori, in un periodo non quantificabile. L'assenza di progetti e documentazione di tali interventi rende impossibile una collocazione temporale precisa.

Le scelte costruttive preesistenti, sebbene di epoca incerta, hanno costituito la base per le aggiunte successive.

Nello specifico:

- **Pilastri in acciaio:** Sono stati collocati nel piano terra nuovi pilastri in acciaio, posizionati nei punti ritenuti necessari per aumentare la resistenza verticale della struttura.

- **Rinforzo delle solette:** La soletta del piano inferiore è stata rinforzata con una struttura metallica a gabbia e profili metallici, fungendo da supporto aggiuntivo per migliorare la loro resistenza.

- **La Scala**

La scala interna ha subito degli interventi. Nello specifico, la prima rampa, fino al primo pianerottolo, ha mantenuto la sua configurazione originale dell'epoca di costruzione. La rampa successiva, invece, è stata modificata con l'aggiunta di ulteriori scalini, risultando così più lunga.

Il rinforzo accurato dei piani inferiori, presumibilmente realizzato per aumentare la stabilità e la capacità portante dell'intera struttura, ha offerto la base necessaria per la realizzazione del tetto in legno nel piano sopraelevato.

Descrizione dell'Immobile (Dati Catastali e Confini)

Il bene pignorato oggetto della presente perizia è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Reggio Calabria, località Gallico, come segue:

Foglio [REDACTED]

Sub. 1: Categoria C/1, Classe 5 (Piano Terra)

Sub. 3: Categoria A/3, Classe 1 (Piano T-1-2) (ex Sub. 2)

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di maggiori dimensioni a tre piani fuori terra con terrazzo a livello coperto.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di causa confina:

A Nord: con Part. [REDACTED] (stessa ditta)

A Est: con Part. [REDACTED] (altra ditta)

A Ovest: con Part. [REDACTED] (altra ditta)

A Sud: con la via principale [REDACTED]

Situato nel cuore di una fitta area urbana, l'immobile presenta l'ingresso principale su Via [REDACTED], una delle arterie viarie più importanti. L'accesso avviene tramite il prospetto sud, che offre una vista diretta su questa via trafficata. Il prospetto nord confina con la Partita [REDACTED], un appezzamento di terreno che, oltre ad essere di proprietà della stessa ditta, è parte integrante della stessa valutazione e perizia condotte per il procedimento esecutivo. Le facciate est e ovest sono in continuità con gli edifici adiacenti di altra ditta.

Per quanto riguarda l'estetica esterna, i materiali e le finiture sono di buona manifattura. La facciata principale si distingue per il suo colore giallo tenue, arricchito da cornici degli infissi in una tonalità più scura.

I balconi in ferro battuto nero aggiungono un tocco di eleganza all'edificio. La zoccolatura in pietra, alta un metro, ne definisce la base. Gli infissi esterni sono completati da avvolgibili verde scuro. La copertura si articola in due parti: un tetto a falde in legno rivestito con coppi e una porzione di tetto piano in legno ricoperta da guaina.

- **Foglio [REDACTED]**

Qualità agrumeto classe 3 superficie 60 mq (ALL. 1)

Lo stato dei luoghi rilevato del Foglio [REDACTED] è il seguente:

- L'unità immobiliare posta **al piano terra** identificabile con il **sub 1 categoria C1** è costituito da 4 vani (ALL. 6)

ASTE GIUDIZIARIE®

- cantina 1
- cantina 2
- cantina 3

13,00 mq
14,00 mq
18,00 mq

I metri quadri residenziali del sub 1 categoria C1 sono : 45 mq

- L'unità immobiliare posta al **piano terra** identificabile con il **sub 3 categoria A3** è composta da: (ALL. 6)

- Atrio	12,00 mq
- corridoio	4,00 mq
- bagno	5,00 mq
- cantina 1	11,00 mq
- cantina 2	22,00 mq

I metri quadri **residenziali** del sub 3 piano terra categoria A3 sono : 54 mq

- cortile	13,50 mq
- scala piano terra	5,50 mq
- pozzo luce scale	5,00 mq

I metri quadri **non residenziali** sono: 24,00 mq

- L'unità immobiliare posta al **piano primo** identificabile con il **sub 3 categoria A3** è composta da: (ALL. 6)

- Sogg.	14,50 mq
- corridoio	12,00 mq
- bagno 1	9,00 mq
- bagno 2	8,50 mq
- camera 1	16,00 mq
- camera 2	16,50 mq
- camera 3	12,00 mq
- ripostiglio	4,00 mq

I metri quadrati residenziali del sub 3 sono : 92,50 mq

- balcone	11,20 mq
- balconi	2,50 mq
- scala piano primo	7,15 mq
- pozzo luce bagni	3,00 mq
- pozzo luce scala	4,00 mq

I metri quadri non residenziali sono: 25,35 mq

- L'unità immobiliare posta al **piano secondo** identificabile con il sub 3 categoria A3 è composta da:

(ALL. 6)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Soggiorno- cucina
- Ripostiglio
- bagno



52,00 mq
3,10 mq
6,00 mq

I metri quadrati residenziali del sub 3 sono :

61,10 mq

- terrazza a livello
- scale piano secondo
- pozzo luce 1
- pozzo luce scale



44,40 mq
4,90 mq
3,00 mq
4,00 mq



I metri quadrati non residenziali del sub 3 sono :

56,30 mq



Quesito N 3 - Conformità dei Dati Catastali

I dati catastali relativi ai subalterni 1 e 3 sono stati esaminati per verificarne la conformità con lo stato di fatto.

Per quanto concerne il **subalterno 1** e i dati catastali e la planimetria del 2019 sono conformi allo stato dei luoghi accertato.

Il **subalterno 3** non è conforme alla planimetria catastale del 2019 (piano terra) presenta una difformità (ALL. 6b).



Quesito N 4 - Difformità Catastali dalla Planimetria

Si rileva una **difformità** tra la **planimetria catastale** del 2019 (subalterno 3, piano terra) e lo stato di fatto, per quanto concerne l'apertura dal pozzo luce (posto dietro la scala) alle cantine, che in planimetria è rappresentata con una porta ma attualmente è una finestra. Per il resto, la planimetria del 2019 corrisponde allo stato dei luoghi. (ALL. 6b).

Quesito N 5 - Regolarità Edilizia

Ricerca Documentale

Per una ricostruzione completa della storia edilizia dell'immobile, il CTU ha effettuato ricerche approfondite presso diverse autorità competenti. Nello specifico, sono stati consultati il Genio Civile, l'Archivio di Stato e gli uffici Urbanistica e Condonò.

Le verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico Erariale hanno confermato che l'edificio è stato originariamente progettato nel 1939, come attestano le planimetrie originali (ALL. 4).

È emerso inoltre che nel 2019 (ALL 3) è stato presentato un progetto di ampliamento, il quale includeva significative modifiche interne e l'aggiunta di un piano rispetto alle planimetrie originali del 1939.

Purtroppo, la ricerca di documentazione relativa a modifiche strutturali o all'aggiunta del terzo livello fuori terra non ha prodotto alcun riscontro positivo presso gli enti consultati (ALL. 7).

In dettaglio:



- **Dipartimento Infrastrutture - Lavori Pubblici:** Nulla è stato rinvenuto negli archivi (periodo 1973-2025) riguardo al progetto strutturale e al collaudo.
- **Archivio di Stato:** Anche per i progetti antecedenti al 1973, non è stata trovata alcuna documentazione pertinente.
- **Settore Urbanistica:** Non è stata reperita alcuna pratica di condono, né a nome dei precedenti proprietari né dell'attuale.
- Per quanto concerne la **classificazione dell'area**, si è accertato che l'immobile ricade all'interno della delimitazione del centro abitato di Gallico Inferiore, come definita ai sensi delle normative vigenti per l'anno 1967. (ALL.7)
- **Relativamente ai vincoli presenti**, si è appurato che l'area era soggetta a vincolo paesaggistico e sismico fin dal 1939. A partire dal 2024, è stato introdotto anche il PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), che prevede ulteriori misure di salvaguardia per il territorio.

Documentazione e Irregolarità Edilizie

L'unica documentazione reperita è una **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)** del 2019, presentata per un cambio di destinazione d'uso da C/1 a C/2 (ALL.8). Tuttavia, questa CILA **non risulta mai essere stata correttamente registrata al Catasto** (ALL.9).

In mancanza di legittimi titoli abilitativi per le opere più significative, l'unica traccia documentale delle modifiche interne — che includono la nuova distribuzione e la realizzazione di pilastri in acciaio — e dell'aggiunta del secondo piano (ovvero il terzo piano fuori terra), è rappresentata dalle **planimetrie catastali aggiornate per ampliamento e da una perizia giurata relative allo stesso anno (ALL.8)**. È fondamentale sottolineare che, **in assenza di legittimi titoli abilitativi edilizi**, tale documentazione non costituisce di per sé un permesso valido per le opere menzionate. Le planimetrie e la perizia attestano lo stato di fatto dell'immobile come riscontrato al momento del loro aggiornamento, senza però sanare o legittimare le eventuali difformità edilizie preesistenti o realizzate in passato.

Dopo un'attenta analisi della documentazione originaria, inclusa la planimetria catastale del 1939-1941 (ALL.4), e il rilievo dello stato di fatto (ALL.6), sono state evidenziate le irregolarità descritte, in particolare la sopraelevazione del terzo livello e le modifiche strutturali interne. Sarà quindi **necessaria una verifica della completa regolarità edilizia e la sanatoria delle opere abusivamente realizzate**.

Quesito N 6- vendibilità del bene

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, ovvero la sua disposizione su tre livelli (piano terra, primo piano e secondo piano) e la contiguità con il terreno adiacente (**Part. ■■■**), entrambi serviti da un unico accesso (ALL 6c), l'intero compendio immobiliare è da considerarsi un **lotto unico e indivisibile ai fini della vendita**. È importante sottolineare che una parte di questo terreno adiacente (**Part. ■■■**) è stata cementificata ed è attualmente ad uso dell'immobile **part. ■■■**.

Tuttavia, è fondamentale evidenziare che la vendibilità del bene è attualmente compromessa da significative difformità edilizie e strutturali, come dettagliato nei paragrafi precedenti (**in particolare la realizzazione di interventi strutturali non documentati e la sopraelevazione del terzo livello senza idonei titoli abilitativi**).

Pertanto, la piena vendibilità e il raggiungimento del massimo valore di mercato sono subordinati alla preventiva regolarizzazione urbanistica ed edilizia, inclusa la sanatoria degli abusi,

Quesito N 7-divisibilità del bene

L'intera proprietà, inclusiva dell'appartamento e del terreno adiacente, è proposta in vendita come lotto unico e indivisibile. Tale indivisibilità è determinata dalla configurazione fisica degli immobili, dal loro unico accesso comune e dalla loro interdipendenza funzionale.

Quesito N 8- stato dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato e come annotato nel verbale (ALL.2), il bene pignorato risulta non abitato.

Quesito N 9- spese di gestione e manutenzione del bene

Il bene si trova in un discreto stato conservativo generale. Tuttavia, per garantirne la piena fruibilità, la sicurezza strutturale e la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, sono necessarie le seguenti categorie di interventi e relative spese:

- Completamento delle Finiture:
 - Finitura della facciata nord (attualmente allo stato grezzo).
 - Completamento delle finiture della scala interna.
 - Completamento delle finiture interne del primo piano, che si trovano allo stato grezzo (pavimentazioni, infissi interni definitivi, intonaci finali, impianti a completamento).

Quesito N 10 – stima dell'immobile pignorato foglio [REDACTED]

Per stimare il valore, riprendiamo i Valori Agricoli Medi (VAM) (ALL.10) per la provincia di Reggio Calabria per la coltura "AGRUMETO, Classe 3". Come discusso, i VAM per Agrumeto nella provincia di Reggio Calabria si aggirano **tra 50.000 €/Ha e 62.000 €/Ha** (dati 2021).

Poiché l' agrumeto è di Classe 3 si posiziona nella fascia medio-bassa, si prenderà un valore all'interno del range di **€5,00/mq a €5,40/mq**. Un valore di **€5,20/mq** è una stima ragionevole per un punto medio nella fascia medio-bassa.

Superficie dell'agrumeto = 60 mq

Valore stimato per metro quadro = €5,20/mq (valore scelto nella fascia medio-bassa)

Calcolo: $60\text{mq} \times €5,20/\text{mq} = €312,00$

Il valore agricolo stimato per la Classe 3 di 60 mq a Reggio Calabria è di €312,00.

Data la sua dimensione e adiacenza al fabbricato, lo si considera più come un giardino o un'area esterna di pertinenza (anche se catastalmente agricola), il valore per mq potrebbe essere superiore, ma

rientra poi nella valutazione generale dell'area esterna dell'unità immobiliare. Tuttavia, dato che è classificato come agricolo e presumibilmente non edificabile, manterremo una stima come tale.

Quesito N 11 – Stima dell'Immobile Pignorato foglio [REDACTED]

La stima del valore del bene pignorato è stata effettuata applicando il metodo del confronto di mercato, basato sull'analisi di valori immobiliari relativi a immobili simili, sia per tipologia che per ubicazione, e compravenduti di recente nella zona di riferimento.

valore unitario OMI/Borsino per i fabbricati di € 545/mq.

La superficie di ogni piano del fabbricato è di $8,35 \text{ m} \times 16,25 \text{ m} = 135,70 \text{ mq}$, comprensiva di muri perimetrali e scale.

Fattori Considerati nella Valutazione:

Nella determinazione del valore di mercato, sono stati attentamente ponderati i seguenti fattori, intrinseci ed estrinseci all'immobile:

- **Ubicazione e Accessibilità:** La posizione strategica nel quartiere di Gallico, ben servito e con accesso allo svincolo autostradale, conferisce un valore positivo.
- **Composizione e Superficie del Fabbricato:** La distribuzione su tre livelli (di cui uno abusivo) e la presenza di spazi funzionali (cantine, camere, zona giorno, terrazzo) sono elementi che, in un contesto di piena regolarità, sarebbero valorizzanti. La superficie lorda totale del fabbricato è di $135,70 \text{ mq/piano} \times 3 \text{ piani} = 407,10 \text{ mq}$.
- **Stato di Conservazione e Finiture:** Il discreto stato conservativo generale del piano terra, seppur con la necessità di completare le finiture su alcuni livelli e facciate, è stato considerato.
- **Presenza di Terreno Agricolo:** La proprietà include un terreno agricolo adiacente sul prospetto nord (Part. 371) di 60 mq , accessibile tramite lo stesso unico ingresso del fabbricato. Questo terreno, seppur di piccole dimensioni, costituisce una pertinenza del compendio.

Fattori di Decurtazione del Valore e Impatto sull'Invendibilità:

È assolutamente fondamentale applicare significative decurtazioni al valore di mercato standard, in virtù delle gravi criticità emerse dall'analisi tecnica e documentale, la cui risoluzione comporta oneri economici e temporali considerevoli e la cui sanabilità è compromessa dal vincolo paesaggistico.

- Abuso Edilizio Non Sanabile (Terzo Piano F.T. e relative modifiche strutturali):
- La realizzazione della sopraelevazione del terzo livello fuori terra, che costituisce un aumento di volumetria significativo, è stata eseguita senza i necessari titoli abilitativi edilizi.

Data la presenza di un vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) sull'area, opere di aumento di volumetria come questa non rientrano, con elevatissima probabilità, tra le tipologie di abuso sanabili. La conseguenza più probabile è l'emissione di un ordine di demolizione.

Questo rende il terzo piano F.T., e di riflesso l'intero immobile nella sua configurazione attuale, non commerciabile nella sua interezza e implica costi ingenti per la demolizione e il ripristino.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compromissione della Stabilità Strutturale:

La realizzazione di interventi strutturali (nuovi pilastri in acciaio, gabbia metallica, ecc.) non adeguatamente documentati e progettati con titoli abilitativi specifici, hanno compromesso la stabilità strutturale dell'edificio. Questi interventi sono spesso legati alla realizzazione del piano abusivo.

Mancanza di Documentazione Legittima:

La ricerca presso gli uffici competenti ha dato esito negativo riguardo al reperimento di pratiche che legittimino tali interventi.

Assenza di Agibilità:

Si evidenzia che l'immobile non è attualmente dotato di Certificato di Agibilità (o Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA). L'ottenimento di tale certificazione è subordinato al completamento delle verifiche strutturali, alla sanatoria di tutti gli abusi edilizi ed urbanistici rilevati (inclusa la demolizione del terzo piano fuori terra, non sanabile), e alla conformità degli impianti. L'assenza di agibilità rappresenta un fattore limitante per la piena commerciabilità e fruibilità del bene.

Calcolo del Valore Finale (con Demolizione dell'Abuso):

Considerando che il terzo piano F.T. è un abuso non sanabile, la stima si basa sullo scenario in cui questo piano viene demolito e il valore finale si riferisce alla parte legittima (due piani) più il terreno, al netto di tutti gli oneri.

Valutazione dei Componenti Legittimi:

Fabbricato (parte legittima): Superficie lorda di 135,70 mq/piano×2piani=271,40 mq.

Valore di base dei due piani legittimi: 271,40 mq×545 €/mq= € 147.913,00

Terreno Agricolo (Part. 371): Trattasi di agrumeto di Classe 3, con superficie di 60 mq.

Sulla base dell'analisi dei Valori Agricoli Medi (VAM) per la provincia di Reggio Calabria per la coltura Agrumeto e di un'indagine di mercato su appezzamenti di simile classe e dimensione, si stima un valore unitario di € 4,00/mq (valore medio per appezzamenti agricoli di pertinenza).

Valore stimato del terreno agricolo: 60mq×5,20 €/mq=€312,00

Valore di Base Totale (Fabbricato legittimo + Terreno):

€147.913,00(Fabbricato)+€312,00(Terreno)=€148.225,00

Stima Delle Voci di Costo Aggiuntive e Decurtazioni:

Questi sono i costi stimati per la demolizione, ripristino e regolarizzazione, come dettagliato nel Quesito N° 10 11

L'immobile in esame presenta gravi difformità urbanistiche e strutturali, in particolare l'esistenza di un terzo livello fuori terra (secondo piano) accertato come illegittimo per assenza di titoli abilitativi e documentazione strutturale. La sua posizione in zona vincolata paesaggisticamente complica ulteriormente la sanatoria. Il percorso verso la vendita richiederà una serie di interventi obbligatori per garantire la piena commerciabilità e valorizzazione del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Spese per Interventi Strutturali e di Demolizione

- **Demolizione del Terzo Piano (abusivo):**
 - o Include smontaggio e smaltimento di tutta la struttura (copertura, murature, pilastri.). È un'operazione complessa che richiede permessi specifici, un piano di sicurezza e gestione dei detriti.
 - o **Stima:** 20.000 €
- **Prove Strutturali e Verifiche Statiche (Piano Terra e Primo Piano):**
 - o Necessarie per accertare l'integrità strutturale dei piani esistenti dopo la demolizione del terzo e in previsione della regolarizzazione. Possono includere saggi, prove su calcestruzzo/acciaio, verifiche sismiche.
 - o **Onorari Ingegnere Strutturista:** Per progettazione delle indagini, direzione prove, analisi dei risultati, relazioni e asseverazioni.
 - o **Costo Prove/Indagini:** Prove di carico, prelievi campioni, indagini georadar, ecc.
 - o **Stima:** 10.000 €

2. Spese per la Regolarizzazione Urbanistica ed Edilizia

- **Onorari Professionali (Architetto/Ingegnere/Geometra):**
 - o Per la gestione dell'intera pratica:
 - Progetto di **demolizione e regolarizzazione dello stato di fatto inferiore.**
 - Relazione tecnica, asseverazioni, pratiche SUAP/SUE.
 - Richiesta di **Permesso di Costruire (o SCIA) in sanatoria** per le opere residue abusive al piano terra e primo (pilastri in acciaio, modifica scala, nuova distribuzione) chiusura porta-finestra. La demolizione del terzo piano semplifica la sanatoria, ma non elimina la necessità per le altre modifiche.
 - o **Stima:** 10.000€
- **Diritti di Segreteria Comunali:**
 - o Per la pratica di demolizione, Permesso di Costruire in sanatoria, eventuali SCIA.
 - o **Stima Totale:** 1.500 €
- **Sanzioni Edilizie / Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione:**
 - o Le sanzioni saranno probabilmente dovute per le opere abusive esistenti al piano terra e primo che vengono sanate (pilastri, scala).
 - o Gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione potrebbero essere ridotti o nulli per la parte demolita, ma potrebbero essere dovuti per le opere sanate.
 - o **Stima:** 3.000 €

3. Spese per la Regolarizzazione Catastale

- **Onorari Professionali (Geometra/Architetto/Ingegnere):**
 - o Per la presentazione della pratica **DOCFA** (variazione catastale) che rifletterà lo stato di fatto legittimato dopo la demolizione del terzo piano e la sanatoria degli altri interventi.
 - o **Stima:** 2.000 €
- **Diritti Catastali:** Circa 50€ per ogni unità immobiliare.

4. Spese per la Certificazione di Agibilità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Onorari Professionali (Architetto/Ingegnere/Geometra):**
 - o Per la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)**, che attesterà la conformità urbanistica, igienico-sanitaria e la sicurezza statica post-regolarizzazione.
 - o **Stima:** 2.500 €
- **Diritti di Segreteria Comunali:** Circa 100€.
- **Certificazioni Impiantistiche:**
 - o Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti (elettrico, idrico, termico, gas) per il piano terra e primo.
 - o **Stima:** 500 € per impianto (da rifare/certificare).
- **Attestato di Prestazione Energetica (APE):**
 - o **Stima:** 700 €.

5. Spese di Completamento Finiture (come da tua indicazione)

- **Finitura della facciata nord (attualmente allo stato grezzo):**
 - o **Stima:** 5.000 €
- **Completamento delle finiture della scala interna:**
 - o **Stima:** 3.000 €
- **Completamento delle finiture interne del primo piano (grezzo):**
 - o Pavimentazioni: **Stima:** 4.000 €
 - o Infissi interni definitivi: **Stima:** 1.000 €
 - o Infissi esterni definitivi: **Stima:** 1.000 €
 - o Intonaci finali e pittura: **Stima:** 4.000 €
 - o Impianti a completamento (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento): **Stima:** 11.000 €

6. Spese Accessorie e Imprevisti

- **Direttore dei Lavori e Coordinatore della Sicurezza (CSP/CSE):**
 - o Data la demolizione e i lavori di finitura, sono figure necessarie.
 - o **Stima:** 4.000 € (variabile in base alla durata e complessità del cantiere).
- **Spese per Imprevisti:** Un 15% del costo totale stimato.
La demolizione aggiunge una voce di costo significativa, ma semplifica notevolmente il percorso di sanatoria, eliminando l'abuso più grave e permettendo la regolarizzazione della parte inferiore dell'immobile. Le prove strutturali sono cruciali per la sicurezza e la successiva agibilità.

• **Costi Totali Stimati:** 83.200,00 +15%=95.680,00

Totale Costi e Decurtazioni Stimate: € 95.680,00

Calcolo del Valore Finale con Demolizione e Oneri:

Valore Finale Stimato (con demolizione dell'abuso e inclusione terreno agricolo):

€148.225,00 (Valoredi Base) - € 95.680,00 (Totale Costi e Decurtazioni) = **€ 52.545,00**

Conclusioni sulla Stima:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore Nominale Lordo (se l'intero edificio fosse regolare e sanabile): € 222.102,75

Valore Finale Stimato (considerando abuso non sanabile, costi di demolizione/ripristino, inclusione terreno agricolo e tutti gli oneri): € **52.545,00**

Il valore del bene è drasticamente ridotto a causa della presenza di un abuso non sanabile (il terzo piano F.T.) che comporta un elevato rischio di ordine di demolizione e costi ingenti per il ripristino della legalità e della sicurezza. Il valore stimato di € **52.545,00** rappresenta l'ipotetico valore residuo del compendio immobiliare (fabbricato legittimo + terreno) dopo aver sostenuto tutti gli oneri necessari per adeguare l'immobile alla normativa vigente e renderlo commerciabile, assumendo che solo i primi due piani possano rimanere e che il terreno sia valutato come agricolo.

Conclusioni

Per il sub 1 e il sub3 è stato presentato APE valido fino al 21/07/2035

APE sub 1: codice identificativo 8006325000223895

APE sub 3: codice identificativo 8006325000223899

Con la seguente relazione che si compone di 13 pagine e 10 allegati per un totale di 117 pagine

La sottoscritta nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e/o integrazione.

Integrazione Tecnica e Ricalcolo del Valore di Stima

(Art. 568 c.p.c. - Risposta alle Osservazioni del CTP)

In qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), si risponde dettagliatamente alle osservazioni del CTP in merito alla stima dei beni immobiliari pignorati (Fg. ■ P.la ■ e P.la ■).

1.1. Argomentazione Tecnica a Supporto dell'Adozione del Valore OMI Medio (€545/mq)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) conferma che la metodologia estimativa adottata per la determinazione del *valore di mercato* (art. 568 c.p.c.) è il **Metodo Sintetico-Comparativo a Costo di Ricostruzione Deprezzato e Corretto**. In tale contesto metodologico, l'impiego dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) non costituisce un'applicazione acritica del mero dato, bensì un parametro di riferimento oggettivo, ufficiale e statisticamente convalidato per la ponderazione del valore unitario di mercato nell'ambito della zona territoriale omogenea D10 (zona di pregio omogeneo).

Giustificazione della Scelta OMI: Attendibilità e Prudenza

L'adozione del valore OMI Medio (€545/mq), calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e il valore massimo rilevati, è stata una scelta peritale calibrata e motivata per i seguenti motivi:

- Funzione di Calibrazione Ufficiale:** Il dato OMI, sebbene non sufficiente per una stima puntuale secondo la dottrina estimativa prevalente, rappresenta un *range* di mercato ufficialmente riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate, fondamentale per assicurare una fascia mediana di mercato in contesti esecutivi.

Questo approccio è conforme alla prassi consolidata peritale, garantendo che la base d'asta non sia né sovrastimata né eccessivamente penalizzante.

- Esito dell'Indagine Preliminare di Mercato:** È stata condotta una ricerca preliminare su compravendite recenti di immobili aventi caratteristiche tipologiche e ubicative analoghe (es. *Abitazione in Zona Reggio Nord - Via ■■■■■■*, rif. All. 11).

Descrizione	Zona	Indirizzo	Sup/mq	Valore Unitario €/mq	Valore Commerciale €
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni					

Abitazione	Reggio Nord	Via [REDACTED]	207 mq	333	69.000
Abitazione	Reggio Nord	Via [REDACTED]	113 mq	707	79.999

Tabella Preliminare di mercato

Tale indagine ha restituito un **Valore Unitario Medio di 520/mq.**

- 3. Difesa dai Fattori Distorsivi:** L'indagine di mercato ha evidenziato uno scostamento di circa il -4.59% rispetto al valore OMI medio. Tale scostamento ribassista, potenzialmente indotto da transazioni effettuate in condizioni di liquidazione forzata o da specificità non generalizzabili (es. urgenza di vendita, stato manutentivo deteriorato), è stato giudicato potenzialmente non rappresentativo delle condizioni ordinarie di un bene destinato alla *vendita all'asta* (ovvero, in condizioni di mercato *pro-futuro*).
- 4. Principio di Tutela e Imparzialità:** Al fine di rispettare i principi di imparzialità e prudenza nella determinazione del valore base d'asta (ex art. 568 c.p.c.) e di evitare una stima eccessivamente penalizzante per il ceto creditorio, si è preferito disapplicare il valore medio derivante dalla ricerca preliminare (€520/mq). Si è ritenuto più prudente e obiettivamente sostenibile adottare il valore OMI Medio (€545/mq), che assicura maggiore attendibilità e conformità a un valore di mercato *ordinario*. **In conclusione, il valore di €545/mq** è stato selezionato come il più coerente per rappresentare un bene in condizioni ordinarie e in linea con la sua categoria catastale di tipo economico, fungendo da equilibrio tra il *range* ufficiale OMI e la necessità di una stima cautelativa in sede esecutiva.

1.2. Contestazione dell'Applicazione del Valore OMI Massimo

Si rigetta la proposta del CTP di applicare il valore massimo OMI (€620/mq) al Piano Primo in virtù dei soli costi di completamento (€21.000,00) da sostenere.

Non Equiparabilità al Nuovo: La spesa per le finiture non trasforma un fabbricato esistente di categoria economica, soggetto a obsolescenza strutturale e posizionale, in un immobile di "nuova" costruzione o di categoria superiore.

La categoria catastale e la vetustà intrinseca del bene rimangono inalterate ai fini estimativi.

Corretta Operazione di Attualizzazione: Il valore di **€545/mq** rappresenta il valore venale dell'immobile in **condizioni terminate e ordinarie**. L'operazione corretta è la successiva **detrazione** dei costi necessari (€21.000,00) per determinare il valore attuale nello **stato di fatto incompiuto**, in aderenza ai principi estimativi.

2. Stima del Lotto di Terreno (Fig. ■, P.Ila ■)

2.1. Motivazione della Scelta Iniziale (Valore VAM per Interclusione)

Si prende atto della destinazione urbanistica del terreno ("A.T.U. II.I.") segnalata dal CTP, ma si conferma che la scelta iniziale di attribuire un valore prudenziale di **€312,00** (assimilabile a Valore Agricolo Medio o a pertinenza di comodità) è tecnicamente motivata dalle **limitazioni fisiche** del lotto:

Interclusione e Indipendenza Funzionale: Il lotto di 60/mq è **intercluso** e non presenta accesso autonomo da via pubblica, risultando accessibile unicamente tramite il fabbricato pignorato.

Insufficienza Superficiale: La superficie è insufficiente per rispettare i parametri urbanistici e i lotti minimi per un autonomo Permesso di Costruire.

Coerenza Estimativa: La sua funzione è di mera **pertinenza/comodità** dell'immobile economico; pertanto, la stima iniziale evita la distorsione derivante dall'applicazione del valore OMI massimo per abitazioni di tipo civile (€960/mq) a un bene accessorio e non sfruttabile autonomamente.

2.2. Recezione Ipotetica del Valore CTP e Ricalcolo del Valore Base

Per consentire il **ricalcolo richiesto**, si accetta il valore del terreno indicato dal CTP, pari a **€5.760,00**.

Descrizione	Calcolo	Importo (€)
Valore Totale di Base Fabbricato	137,5 mq x 545 x 2	149.875,00
Valore Terreno (Valore CTP Recepito)	60 x mq x 960	5.760,00
Valore Totale di Base del Compendio	149.875,00 + 5.760,00	155.635,00

3. Spese per Imprevisti e Base di Calcolo

3.1. Difesa della Percentuale del 15%

Si respinge la limitazione al **5% proposta dal CTP** e si conferma l'applicazione del **15%** per gli Imprevisti.

Rischio Esecutivo Superiore: La percentuale del 15% copre i rischi superiori associati alla **vendita forzata** e alla regolarizzazione di un **abuso edilizio** (che può includere spese di demolizione e sanzioni), non assimilabili alle soglie minime per appalti pubblici (D.Lgs. 36/2003) o a interventi ordinari.

3.2. Difesa della Base di Calcolo Totale

Si conferma che il 15% deve essere applicato al **Costo Totale Stimato (€ 83.200,00)**.

Copertura Integrale: Anche le voci di onorari professionali, sanzioni e certificazioni sono suscettibili di imprevisti e aumenti in un iter di regolarizzazione forzata, rendendo necessario che la percentuale di cautela sia applicata alla somma totale delle decurtazioni.

Si conferma il **Totale Costi e Decurtazioni (TCD)**:

$$\text{TCD} = 83.200,00 + (83.200,00 \times 0,15) = 95.680,00 \text{ €}$$

4. Ricalcolo del Valore Finale Stimato

Si procede al calcolo del Valore Finale Stimato (VFS) con il nuovo Valore Totale di Base del Compendio (€ 155.635,00), recependo il valore del terreno proposto dal CTP.

Voce di Calcolo	Dettaglio	Importo (€)
Valore Totale di Base del Compendio (Ricalcolato)		155.635,00
Meno: Totale Costi e Decurtazioni (TCD)		95.680,00
Valore Finale Stimato (VFS Ricalcolato)	155.635,00 - 95.680,00	59.955,00

Conclusione

Il **Valore Finale Stimato** del compendio immobiliare, ricalcolato recependo il valore del terreno proposto dal CTP, è pari a **€59.955,00**.

