



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Esecuzioni immobiliari



Procedimento n. 02/2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Giusta nomina con provvedimento del 26 febbraio 2025)
Prof. Arch. Massimo Lauria



Reggio Calabria, aprile 2025





TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura Esecutiva Immobiliare n.° 2/2025 R.G.Es.



Premesso



- Che con provvedimento del 26 febbraio 2025, il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Reggio Calabria, Dott. Stefano Cantone, conferiva al sottoscritto, Architetto Massimo Lauria (RC, 9/1/1964) iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il 784, incarico di perito estimatore relativamente al procedimento di cui all'oggetto.
- Che così come descritto sull'Atto di Pignoramento dell'08.11.2024, notificato il 10.12.2024, i beni da sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione immobiliare,

sono i

seguenti:

- a) **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria (RC), alla via Sbarre Inferiori n.° 417, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, Sezione Urbana RC, Foglio 118, Particella 62, Subalterno 2, Categoria A/3, classe 3, Vani 7, Piano T, Proprietà pari ad 1/1,**

;

- Che venivano formulati al C.T.U. i seguenti quesiti:
 - 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiaratorie di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 10) 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;
- 11) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 12) 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;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.
- Che il C.T.U. dava immediatamente inizio alle attività peritali, svolgendo indagini ispettive presso gli uffici competenti.
 - Che in data 21 marzo procedeva al sopralluogo sui luoghi di causa. **(Allegato 1)**
 - Che in data 22 aprile il CTU depositava richiesta di differimento del deposito della propria relazione di consulenza.
 - Che in data 29 aprile il G.E. autorizzava il differimento del deposito della relazione.

- Che in data 3 maggio il CTU depositava la propria relazione di Consulenza.
- Che in data 5 maggio il G.E. onerava il CTU di depositare tempestivamente un nuovo elaborato peritale che tenesse conto analiticamente delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ciò premesso, il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, tenendo conto delle documentazioni reperite, avendo sentito gli attori ed i loro rappresentanti, avendo integrato quanto richiesto dal Giudice con propria nota del 5 maggio, presenta la propria relazione di consulenza.



RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21 marzo 2025 (**Allegato 1**) il CTU ha preso visione dei beni pignorati, eseguito i rilievi dimensionali e fotografici, valutato l'effettivo stato di conservazione. Tale attività, unitamente agli esiti delle indagini ispettive svolte presso gli uffici competenti, consente al CTU di esporre analiticamente al Giudice le risposte ai quesiti da lui posti.

Risposte ai Quesiti del Giudice

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

Come da incarico conferito, il CTU ha proceduto alla verifica della "completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c" da cui si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (in atti). Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

Il CTU ha proceduto altresì a effettuare, in data 21 marzo 2025, una ulteriore verifica aggiornata presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, dalla quale risulta il seguente elenco sintetico delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'unità immobiliare oggetto di causa:

- Trascrizione del 07/03/2003 – Registro Particolare 2888 Registro Generale 3557, Pubblico Ufficiale Federico Maria Repertorio 55609 del 06/03/2003. Compravendita.
- Iscrizione del 07/03/2003 – Registro Particolare 428 Registro Generale 3558, Pubblico Ufficiale Federico Maria Repertorio 55609 del 06/03/2003. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione del 16/02/2023 – Registro Particolare 130 Registro Generale 2815, Pubblico Ufficiale Federico Maria Repertorio 55609 del 06/03/2003. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione del 16/01/2025 – Registro Particolare 672 Registro Generale 791, Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Reggio Calabria Repertorio 3236 del 13/12/2024. Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili

Detto elenco di formalità si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. (**Allegato 2**)

In pari data, 21 marzo 2025, il sottoscritto CTU ha acquisto presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, una visura storica e la planimetria dell'immobile. (**Allegati 3 e 4**)

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

L'Unità Immobiliare pignorata di cui in premessa ricade nel Comune di Reggio Calabria (RC), alla via Sbarre Inferiori n.° 417 ed è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, Sezione Urbana RC, Foglio 118, Particella 62, Subalterno 2, Categoria A/3, classe 3, Vani 7, Piano T, con proprietà pari ad 1/1, comune ed indivisa

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un maggior fabbricato a sei elevazioni f.t., realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato e solai in latero cemento. **(Foto 1)**



Foto 1

Le tamponature esterne sono realizzate in muratura ordinaria realizzata con blocchi forati da cm 25 di spessore e intonaco civile su entrambe le facciate. Detto fabbricato a sua volta è parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Residence Galassia".

Il quartiere di Sbarre in cui sorge il residence è uno dei più popolosi della Città di Reggio Calabria, molto prossimo, lato sud, alla cintura del centro storico della città.

Si tratta di un quartiere ben collegato con la città in quanto servito dal servizio pubblico dei trasporti così come da una densa armatura urbana di strade e viali.

Altrettanto ben servito è dal punto di vista della presenza di centri commerciali, farmacie, negozi al dettaglio, ecc. Facilmente raggiungibili sono l'aeroporto, la stazione centrale delle ferrovie, e la SS jonica 106.

Come meglio descritto in planimetria (**Allegato 5**), complessivamente l'unità immobiliare oggetto di causa è estesa (al lordo dei muri) per mq 134, per una superficie calpestabile di mq 113, più mq 110 di corte esterna ad uso esclusivo. L'unità immobiliare in oggetto è così articolata:

- disimpegno di ingresso con superficie calpestabile di mq 15,5 (**Foto 2**);
- corridoio con superficie calpestabile di mq 8 (**Foto 3**);
- quattro camere, con superficie calpestabile, rispettivamente, di mq 18, mq 21, mq 12,5, mq 17 (**Foto 4, 5, 6, 7**);
- una cucina con superficie calpestabile di mq 9,5 (**Foto 8**);
- due bagni con superficie calpestabile rispettivamente di mq 6 e 5,5 (**Foto 9, 10**);
- due corti esterne aperte ad uso esclusivo, estese rispettivamente per mq 45 e 65 (**Foto 11, 12**).



Foto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11



Foto 12

Gli infissi esterni sono del tipo “monoblocco” in alluminio con persiane in pvc (**Foto 13**).

I pavimenti interni sono realizzati in piccole lastre in segato di marmo, quelli dei bagni e della cucina sono realizzati invece con piastrelle di ceramica, così come quelli delle corti esterne ad uso esclusivo. Gli infissi interni sono in legno. Le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile. L’unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento autonomo né tantomeno di altra forma di riscaldamento/raffrescamento. L’altezza netta è di m 3,00.



Foto 13

Lo stato di conservazione è pessimo, ai limiti dell’abitabilità, per via di importanti e diffusi fenomeni di risalita di umidità dal terreno fino ad una altezza media di cm 100, apprezzabili in tutte le pareti perimetrali e divisorie interne dell’appartamento. (**Foto 14, 15**)



Foto 14

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 15

Si registrano altresì altrettanto diffusi fenomeni di condensa superficiale rilevabili anche ad occhio nudo nei soffitti e presso la sommità delle pareti. (Foto 16)

Inoltre, è da evidenziare il pessimo stato di conservazione di infissi interni ed esterni.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) *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;*

Al momento dell'espletamento delle attività di consulenza, l'immobile non risultava dotato di Attestato di Prestazione Energetica, APE. Il CTU, pertanto, avvalendosi di un ausiliario in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente (Architetto Domenico Tripodi iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Reggio Calabria), ha provveduto alla sua redazione. La classe energetica riconosciuta all'unità immobiliare è "F". (Allegato 6)

4) *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:*

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- *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.*

I dati relativi alla descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

5) *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;*

Nessuna variazione è necessaria.

6) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Il fabbricato ricade in Ambito territoriale Urbano, ATU III.8 orientato in prevalenza a trasformazione da assoggettare a ristrutturazione urbanistica.

La relativa Scheda, n. 16, pagina 101, con le specifiche attuative è disponibile al link:

https://download.reggiocal.it/urbanistica/PSC2024/Documento_Definitivo_PSC/Allegato_n_001-REU_PSC_RC_maggio_2024_lr.pdf

7) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il fabbricato di cui è parte l'Unità immobiliare per cui è causa è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 433 del 18/07/1968 e N.O. del genio Civile prot. 3702/11226 del 13/02/1968, fatta salva con declaratoria del Sindaco della Città di Reggio Calabria, prot. 4250 del 07/03/1980. Il relativo certificato di abitabilità, n.10, è stato rilasciato in data 2 agosto 1983. **(Allegati 7, 8, 9)**

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

Come è noto, mentre per gli aspetti relativi a iscrizioni ipotecarie e altri gravami è possibile procedere al relativo accertamento mediante ricerche da svolgersi presso gli uffici di pubblicità immobiliare, per l'uso civico ciò non è possibile in quanto si tratta di diritti remoti, di cui non esiste un catasto generale che consenta di verificarne l'esistenza, la natura e l'estensione. Il CTU pertanto ha istruito una ricerca storica basandosi sulla struttura urbana, gli aspetti relativi alle dinamiche di trasformazione urbana dell'area, i toponimi utilizzati e quant'altro potesse suggerire indicazioni concrete circa l'esistenza di censo, livello o uso civico. In esito a tale attività istruttoria, il CTU ritiene di poter affermare che l'unità immobiliare pignorata non è gravata da censo, livelli o usi civici.

- 9) *Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Appositamente contattato, l'amministratore del Condominio "Residence Galassia" di via Sbarre Inferiori, 417 – 89129 Reggio Calabria - CF 92001970802

ha provveduto a trasmettere le seguenti informazioni inerenti all'immobile:

- Il debito calcolato a carico dell'unità immobiliare per gli esercizi 2023 e 2024 ammonta complessivamente a € 7.983,92.
- Il bilancio preventivo 2025 prevede un importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione pari a € 3.843,00 da suddividersi in 12 mensilità. L'approvazione del Bilancio, inizialmente programmata nell'assemblea convocata per il giorno 29 di aprile (andata deserta), è stata riconvocata per il prossimo 11.05.2025.

- 10) *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;*

Trattandosi di unità immobiliare unitaria e indivisa si propone di vendere il bene pignorato in unico lotto.

- 11) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intera*

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.

Il bene non è pignorato pro quota.

- 12) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.*

L'immobile è occupato dalla signora _____, coniuge separata del sig. _____, che vi convive con il figlio in forza di atto di compravendita, Registro Particolare 2888 Registro Generale 3557, Pubblico Ufficiale Federico Maria Repertorio 55609 del 06/03/2003.

- 13) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Come detto in risposta al quesito che precede, l'immobile è attualmente occupato dalla signora _____, coniuge separata del sig. _____ che vi convive con il figlio. Da quanto è stato possibile apprendere, in esito alla separazione, l'immobile sarebbe stato assegnato alla signora Arabesco con sentenza del Tribunale di Reggio Calabria, la cui formalizzazione tuttavia non trova riscontro nell'elenco sintetico di cui all'allegato 2 della presente relazione. Infruttuose inoltre sono ad oggi le ricerche effettuate presso il Tribunale di Reggio Calabria.

Sarà cura dello scrivente CTU integrare la propria relazione di consulenza non appena dovesse riuscire reperire la documentazione indicata.

- 14) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Dalle ricerche effettuate non è emersa l'esistenza di vincoli e/o di diritti demaniali.

- 15) *Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restatè insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

La stima è stata condotta adottando un criterio di tipo sintetico basato:

- sulle valutazioni generali espresse dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio, per immobili con simili caratteristiche;
- sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, quali la posizione, l'appetibilità commerciale, la dimensione dei vani, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finiture e l'età di costruzione, la stabilità strutturale, la dotazione d'impianti e la loro efficienza, la destinazione urbanistica, nonché il grado d'accessibilità al bene.

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, consultabile al link:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

all'unità immobiliare, identificabile quale abitazione di tipo economica e parte di un fabbricato ricadente in fascia semicentrale - Stadio Sud - Argine Dx S. Agata - Sbarre Superiori, sono associabili i valori di mercato, rispettivamente, massimi e minimi di € 610 e € 800 per mq di superficie lorda.

Inoltre, come già affermato nella risposta al quesito 2, lo stato di conservazione è pessimo, mentre la dotazione di impianti è limitata agli impianti idrico ed elettrico.

Sulla base dei dati acquisiti, segue dunque il calcolo della superficie commerciale, l'indicazione del valore commerciale attribuito al mq e il valore di mercato complessivo stimato dallo scrivente CTU.

Superficie commerciale

Superficie coperta al loro delle murature esterno (spessore medio cm 30) e interne (spessore medio 12 cm)

mq 134,0

Superficie delle corti aperte al piano ad uso esclusivo calcolate in ragione di una percentuale pari al 30% della superficie complessiva (mq 110*0,30 = mq 33)

mq 33,00

TOTALE

mq 167,0

Determinazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni della stima

il CTU ha determinato un coefficiente correttivo del valore del bene pari al 30%.

Segue la quantificazione analitica e la relativa motivazione di ogni singolo coefficiente correttivo parziale considerato:

- il 5% per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto;
- il 10% per spese condominiali insolite di cui alla risposta al quesito 9;
- il 15% per il pessimo stato di conservazione, ai limiti dell'abitabilità, dovuto a importanti e diffusi fenomeni di risalita di umidità dal terreno fino ad una altezza media di cm 100, apprezzabili in tutte le pareti perimetrali e divisorie interne dell'appartamento, (Foto 14, 15) nonché per gli altrettanto diffusi fenomeni di condensa superficiale rilevabili anche ad occhio nudo nei soffitti e presso la sommità delle pareti. (Foto 16)

Valore commerciale al mq

Il CTU ha assunto dall'osservatorio delle quotazioni immobiliari il valore base di riferimento pari a € 610 a mq commerciale, attestandosi sul valore minimo del range indicato dallo stesso Osservatorio.

A tale valore ha applicato la correzione della stima, analiticamente definita al punto che precede, pari a 0,70.

Ne consegue dunque che il valore commerciale al mq derivi dal prodotto:

$$€ 610,00 * 0,70 = € 427,00$$

Valore di mercato dell'immobile

Superficie Commerciale x Valore Commerciale ovvero:

$$\text{mq } 167 * € 427,00 = € 71.309,00$$

(settantunomilatrecentonove,00)

Il consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte, esclusa la copertina, n. 16 restituzioni fotografiche dei luoghi di causa e dei seguenti allegati:

- **Allegato 1** Verbale di sopralluogo sui luoghi di causa (21/03/2025)
- **Allegato 2** Elenco sintetico delle formalità
- **Allegato 3** Visura catastale storica
- **Allegato 4** Planimetria catastale unità immobiliare
- **Allegato 5** Planimetria Unità Immobiliare
- **Allegato 6** Attestato di Prestazione Energetica
- **Allegato 7** Licenza di costruzione
- **Allegato 8** Licenza Edilizia
- **Allegato 9** Abitabilità

ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi altro chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Reggio Calabria, 7 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Massimo Lauria