

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.ES

CREDITORE PROCEDENTE

XXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

INDICE

1. PREMESSA.....	2
• OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
• MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
• DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	6
• RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO	8
5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO	8
5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO	11
5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO	15
5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO	16
5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO	16
5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO	17
5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO	19
5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO	19
5.9 RISPOSTA AL PUNTO 9 DEL QUESITO	19
5.10 RISPOSTA AI PUNTI 10 DEL QUESITO	20
5.11 RISPOSTA AI PUNTI 11 DEL QUESITO	20
5.12 RISPOSTA AI PUNTI 12 DEL QUESITO	20
5.13 RISPOSTA AI PUNTI 13 DEL QUESITO	21
5.14 RISPOSTA AI PUNTI 14 DEL QUESITO	22
• CONCLUSIONI	30

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

1. PREMESSA.

L'Illustrissimo Giudice Esecutivo Dott. Stefano Cantone il giorno 11 Aprile 2025 disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Demetrio Fabio Plutino, quale esperto stimatore, affinché procedesse alla valutazione dei beni immobili, pignorati con la procedura esecutiva immobiliare n. 22/2025 R.G.E., promossa dalla XXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXX.

Il sottoscritto perito, presa nozione dei quesiti sottoposti e di seguito riportati:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano 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 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, 1 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
7. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G. E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, 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;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;
14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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 della quantificazione del valore finale del bene;
15. nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
 - a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
 - b) in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.);

accettava l'incarico ed avviava le attività di consulenza, procedendo, prima di ogni altra cosa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c..

Con la presente relazione si procede alla stima di due unità immobiliari **individuate al N.C.E.U. all'ex sub. n. 3 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della Zona Censuaria di Reggio Calabria, divenuto Sub 14 e Sub 15 ed infine Sub 15 e 16**, entrambi in ditta XXXXXXXXXX.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

• OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

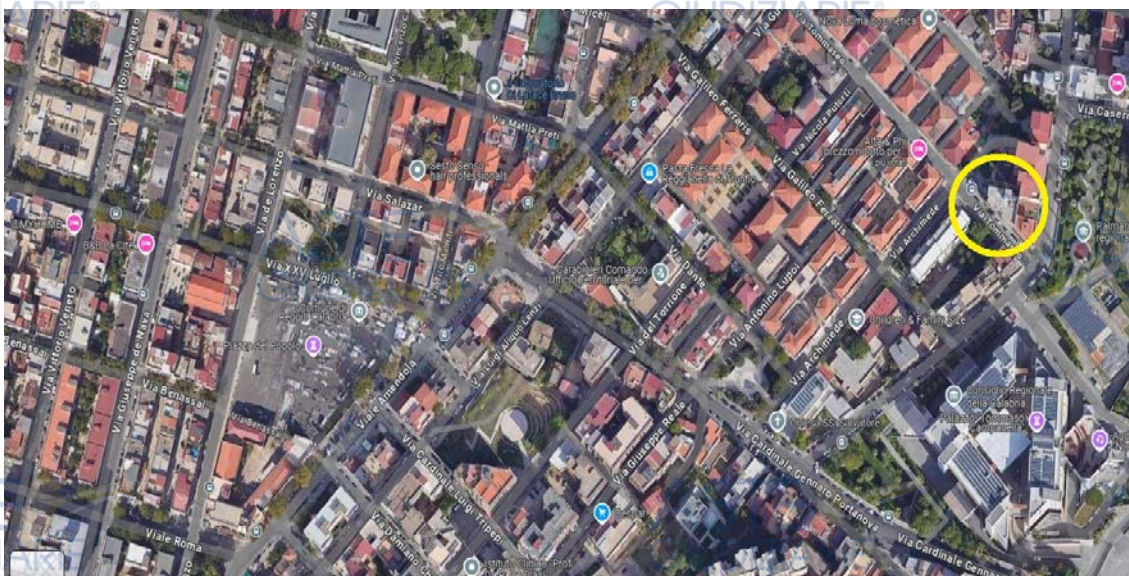
Dallo studio della documentazione in atti risulta che:

- la XXXXXXXXX, e per essa il mandatario XXXXXXXXX, notificava in data 04/03/2025 atto di precetto alla XXXXXXXXX in liquidazione con il quale si intimava a pagare, nel termine di dieci giorni dalla notifica, pena l'esecuzione forzata, la complessiva somma di Euro 66408,83, oltre interessi ed oneri di legge, in forza del credito acquistato da BPER Banca, a seguito di cartolarizzazione in blocco, giusta pubblicazione sulla G.U. n. 98 del 19/8/2021 (credito già nella titolarità di Banca Carime Spa), come portato dal contratto di mutuo fondiario, unitamente notificato in copia conforme, stipulato tra la debitrice e Banca Carime Spa con atto per notaio Anna Maria Putortì rep. 9211 racc. 621 del 9 giugno 2006;
- nonostante l'atto di precetto veniva notificato il 03/12/2024, il pagamento non veniva effettuato ed il termine di cui all'art. 482 c.p.c. risultava scaduto;
- il pignoramento del 04/03/2025 rep. n. 534 notificato dall' Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Corte D'Appello Tribunale di Reggio di Calabria (RC) veniva trascritto in data 20/03/2025 ai nn. 4090 R.P. e 5064 R.Gin.

In conclusione, il compendio pignorato, così come individuato nell'atto di pignoramento, comprende i beni immobili oggi identificati al N.C.E.U. come:

- **Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 15 (cat. C/2, Classe 4, Consistenza 23 mq);**
- **Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 16 (cat. C/3 Classe 3, Consistenza 48 mq);**

Nella figura A che segue è riportata una vista area del quartiere con l'individuazione della porzione dove insiste il condominio delle unità immobiliari oggetto di perizia.



Figura

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

- MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 13 Maggio 2025, il sottoscritto perito, congiuntamente con l'Avv. Maria Concetta Lo Iacono, Custode Giudiziario nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, come da verbale di accesso redatto in pari data [15].

In tali occasioni si provvedeva a svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile, oltre tutti gli accertamenti in situ ritenuti utili per dare compiutamente seguito ai quesiti formulati dall'Ill. G.Es..

In data 23 Maggio 2025 [16], 01 Luglio 2025 e 17 Luglio 2025 si provvedeva ad ulteriori sopralluoghi in seguito alla documentazione acquisita nei vari uffici e di seguito riportata.

Nel periodo intercorso per il completamento delle operazioni peritali, si procedeva:

- all'acquisizione della documentazione catastale [da 2 a 7];
- all'esecuzione dell'ispezione ipotecaria [1] relativa al bene oggetto di stima;
- a presentare formale richiesta, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, del rilascio di copia conforme di tutti gli elaborati grafici e documentali relativi agli eventuali atti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto [8-10, 18];
- ad acquisire, per come disposto dall'Ill. G.Es., la perizia già redatta dall'Ing. Olga Spanò nell'ambito della procedura della procedura esecutiva RG n. 166/2007, dal quale è stata estrapolata la licenza di costruzione n. 676/1968 [11];
- ad acquisire, tramite custode giudiziario, i contratti di affitto dei locali oggetto di valutazione [16];

- DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato è consegnata la copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente perizia che si riferisce ai due immobili identificati al N.C.E.U. al sub. n. 15 e 16 della part. n. 212 del Foglio n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria

Documentazione allegata:

➤ **Allegato 1 e 1/bis: Documentazione fotografica**

➤ **Allegato 2 e 2/bis: Elaborati Grafici**

- Elab. n.1: Vista aerea del quartiere in cui è sito l'immobile pignorato con individuazione dello stesso e dell'area di pertinenza dello stesso;
- Elab. n. 2: Pianta scala 1:100 dello stato di fatto degli immobili individuati al sub. n. 15 e 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria (l'elaborato rappresenta la pianta degli immobili così come rilevato in sede di operazioni peritali);

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

➤ Allegato 3: Documenti in copia

- [1] Ispezione ipotecaria per immobile Sezione Urbana Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, Particella n. 212, sub 3, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate;
- [2] Estratto Foglio di mappa n. 121, particella 212, sub 15 e 16, della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [3] Planimetria catastale relativa al sub. 15 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [4] Planimetria catastale relativa al sub. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [5] Visura catastale storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 14 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [6] Visura catastale attuale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 15 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [7] Visura catastale attuale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [8] Pratica Sue n. 2462 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- [9] Pratica Sue n. 2803 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- [10] Pratica Sue n. 2899 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- [11] Atto notarile di acquisto del 07/02/2006 Rep, 7470 Rac. 509 acquisito dall'elaborato peritale dell'Ing. Olga Spanò per come disposto dal G.E.;
- [12] Copia licenza di costruzione n. 676 rilasciata il 29/08/1968 e stralcio del progetto acquisito dall'elaborato peritale dell'Ing. Olga Spanò per come disposto dal G.E.;
- [13] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
- [14] Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativo alla tipologia di immobile con destinazione residenziale presente nella zona C3 – "Semicentrale/Circonvallazione jonica lato mare/Torrente Annunziata" relativi al II° semestre del 2024;
- [15] Verbale di primo accesso;
- [16] Verbale di secondo accesso;
- [17] Contratti di affitto dell'immobile oggetto di perizia;
- [18] Richieste accesso agli atti Comune di Reggio Calabria.

➤ Allegato 4: Documentazione tecnica dell'immobile

- Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile individuato al sub. n. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria, completa di mail di trasmissione e ricevuta di accettazione della stessa.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Nel seguito, dunque, si farà riferimento esclusivamente alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione e quella presente nel fascicolo telematico, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

• **RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO**

La presente relazione si riferisce ai beni immobili costituenti l'intero compendio pignorato alla XXXXXXXX, che sono così individuabili:

- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 15 (cat. C/2, Classe 4, Consistenza 23 mq);**
- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 16 (cat. C/3 Classe 3, Consistenza 48 mq);**

Vista l'articolazione del quesito posto dal G.Es. e riportato in premessa, al fine di darne esaustiva risposta, si ritiene opportuno suddividerlo nelle sue singole parti sostanziali.

5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO

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.

Il sottoscritto perito ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c..

Il creditore procedente ha predisposto certificazione notarile accompagnata dal deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

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

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo superiore ai venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; come disposto dal G.E. si è tenuto conto dell'elaborato formulato dall'Ing. Olga Spanò relativamente alla Procedura Esecutiva n. 166/2007.

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.

In ordine agli immobili oggetto di pignoramento gli stessi:

- pervennero alla XXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dalla signora XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX – C.F.

XXXXXXXXXX, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Putortì Anna Repertorio n. 7470/509 del 27/02/2006, trascritto in data 02/03/2006 ai nn.

Registro Particolare 3423 e Registro Generale 4676 [1].

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che è versata in atti nel fascicolo della procedura la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale del ventennio e, a seguito del provvedimento giudiziale datato 11/04/2025, tempestivamente, le note di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità,

nn.ri:

- 8496 RG 6891 RP da parte di XXXXXXXXX;
- 8497 RG 6892 RP da parte di XXXXXXXXX;
- 8498 RG 6893 RP da parte di XXXXXXXXX.

Inoltre, come si evince dalla relazione del custode giudiziario Avv. Maria Concetta Lo Iacono, depositata in atti il 03/06/2025, l'esecuzione immobiliare 166/2007 RG Es. è stata dichiarata estinta con provvedimento del 21/05/2025 a causa dell'intempestiva riassunzione operata a seguito del dissequestro penale dei beni.

In aggiunta alla documentazione allegata al fascicolo telematico il sottoscritto CTU, al fine di avere una più puntuale identificazione del bene pignorato ha provveduto ad acquisire:

Estratto Foglio di mappa n. 121, particella 212, sub 15 e 16, della zona censuaria di Reggio Calabria [2];

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

- Planimetria catastale relativa al sub. 15 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [3];
- Planimetria catastale relativa al sub. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [4];
- Visura catastale storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 14 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [5];
- Visura catastale attuale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 15 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [6];
- Visura catastale attuale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 16 della particella n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [7];

ha provveduto ad eseguire, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, ispezione ipotecaria, estraendo:

- Ispezione ipotecaria per immobile sito nella zona censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella 212, sub 3 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate [1];

ha provveduto ad estrapolare, secondo quanto disposto dal G.E. dalla perizia redatta dall'Ing. Olga Spanò:

- Atto notarile di acquisto del 07/02/2006 Rep, 7470 Rac. 509 [11];
- Copia licenza di costruzione n. 676 rilasciata il 29/08/1968 e stralcio del progetto [12];

dalle quali emerge che, sul bene oggetto della presente relazione, esistono:

- 1) **Trascrizione del 02/03/2006 - Reg. Part. 3423 Reg. Gen. 4676**
Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 7470/509 del 27/02/2006 – Atto tra vivi di compravendita;
- 2) **Rettifica a trascrizione a favore del 30/03/2006 - Reg. Part.1926 Reg. Gen. 12201**
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- UFFICIO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 98/70 del 23/10/2002
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 65/587 del 1990;
- 3) **Iscrizione del 13/06/2006 - Reg. Part. 14584 Reg. Gen. 24711**
Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 9211/621 del 09/06/2006
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- 4) **Trascrizione del 20/03/2025 - Reg. Part. 4090 Reg. Gen. 5064**
Pubblico ufficiale uff. giud. UNEP c/o Corte d'Appello Repertorio 534 del 04/03/2025
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

- 5) **Trascrizione del 09/05/2025– Reg. Part. 6891 Reg. Gen. 8496**
Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Repertorio 74498 del 26/09/1995
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità;
- 6) **Trascrizione del 09/05/2025 - Reg. Part. 6892 Reg. Gen. 8497**
Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Repertorio 74498 del 26/09/1995
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità;
- 7) **Trascrizione del 09/05/2025 - Reg. Part. 6893 Reg. Gen. 8498**
Pubblico ufficiale GANGEMI GREGORIO Repertorio 221669 del 24/01/2001
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

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

Il compendio pignorato è costituito da due locali indipendenti posti al piano terra di un edificio a sei livelli.

Le due unità immobiliari fanno parte di un edificio a maggiore consistenza sito nei pressi del palazzo del Consiglio della Regione Calabria in fregio alla Via Nicolò Tommaseo del Comune di Reggio Calabria, al civico n. 15 (**vedi Allegato 1 e 2**).

L'intero edificio avente struttura portante, verosimilmente, costituita da telai bidirezionali in cemento armato e solai in latero cemento, così come emerge documentazione acquisita, risulta sia stato realizzato nella prima metà degli anni settanta, con licenza di costruzione n. 676 rilasciata il 29/08/1968.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Nello specifico gli immobili pignorati sono posti al piano terra (primo fuori terra) e, allo stato attuale, presso il N.C.E.U. risultano così individuati:

- Sezione urbana di Reggio Calabria (RC);
- Foglio di mappa n. 121;
- Particella n. 212;
- Subalterno n. 15;
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria C/2;
- Classe 4;
- Consistenza 23 mq;
- Rendita 174,61 euro;
- Piano terra;
- Intestatario: XXXXXXXX, proprietà per 1/1;

inoltre esso è confinante:

- a NORD: con stessa ditta;
- a EST: con altra ditta;
- a SUD: con strada pubblica;
- a OVEST: con stessa ditta.

- Sezione urbana di Reggio Calabria (RC);
- Foglio di mappa n. 121;
- Particella n. 212;
- Subalterno n. 16;
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria C/3;
- Classe 3;
- Consistenza 48 mq;
- Rendita 532,98 euro;
- Piano terra;
- Intestatario: XXXXXXXX, proprietà per 1/1;

inoltre esso è confinante:

- a NORD: con aree di proprietari diversi della stessa particella
- a EST: con stessa ditta;
- a SUD: con strada pubblica;
- a OVEST: con aree di proprietari diversi della stessa particella.

Per quel che riguarda le parti comuni condominiali, all'immobile in oggetto risultano, secondo atto di vendita, correlati i beni comuni condominiali, a norma dell'art. 1117 C.C. (area di accesso al vano scala, vano scala, ascensore).

Il compendio immobiliare consiste in due locali che, come già accennato, sono posti al piano terra (primo fuori terra) di un edificio di maggiore consistenza a seguente uso:

- Foglio 121, Particella 212, Sub 15, "*Magazzini e locali deposito*";
- Foglio 121, Particella 212, Sub 16, "*Laboratori per arti e mestieri*".

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Agli immobili, entrambi siti al piano terra, si accede direttamente da Via Nicolò Tommaseo; di seguito vengono descritti i due singoli locali.

Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.

Ha superficie commerciale complessiva pari a 29 mq, l'altezza interna risulta essere pari a 3,00 m; al locale si accede tramite serranda in ferro da Via Niccolò Tommaseo.

Si precisa che in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere nel locale data la presenza di materiale di diverso genere all'interno dello stesso; la descrizione riportata fa riferimento a quanto visionato dall'esterno e dalla documentazione acquisita per come precedentemente indicato.

Il locale presenta un unico ambiente.

Nel dettaglio, si riscontra (vedi Allegato 1 - Documentazione fotografica) che:

- le pareti divisorie sono allo stato rustico e non intonacate;
- il soffitto risulta allo stato rustico e non intonacato;
- il pavimento si presenta allo stato rustico;
- la serranda di accesso è in ferro e si presenta non mantenuta e di difficile apertura.

Sempre per quel che riguarda l'immobile, si riscontra:

- la presenza di un contatore presumibilmente non collegata alla rete elettrica e non rispondente alle attuali normative;
- assenza di qualsiasi altro tipo di impianto.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1 ed agli elaborati grafici in Allegato 2.

Locale individuato catastalmente al Foglio 121 Particella 212, Sub 16.

Ha superficie commerciale complessiva pari a circa 62 mq, l'altezza interna risulta essere pari a 3,00 m; al locale si accede tramite un'ampia porta in alluminio e vetro, dotata di serranda metallica, da Via Niccolò Tommaseo.

L'unità immobiliare è composto da due ambienti, uno susseguente l'altro, destinati a laboratorio per arte e mestieri e da un servizio igienico.

Nel dettaglio, si riscontra (vedi Allegato 1/BIS - Documentazione fotografica) che:

- le pareti divisorie sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco;
- il soffitto, di cui gran parte presenta controsoffitto in cartongesso, risulta rifinito e tinteggiato di bianco;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

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

- i pavimenti sono in gres di buona qualità;
- il bagno al suo interno presenta pavimento in laminato, wc, lavandino e piatto doccia ed impianto di areazione forzata.
- le porte interne sono in legno di buona fattura complete di maniglie;

Sempre per quel che riguarda l'immobile, si riscontra l'esistenza:

- dell'impianto elettrico e di illuminazione, realizzati sotto traccia e completi di accessori (quadri, placchette e frutti);
- dell'impianto idrico e di scarico che risulta interamente realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista;
- dell'impianto di condizionamento con la presenza di due pompe di calore nei singoli ambienti.

Dal servizio igienico si accede tramite una piccola porta ad un locale realizzato abusivamente come corpo aggiunto su area cortile condominiale e, secondo quanto riportato dal CTU Ing. Olga Spanò nella relazione di consulenza tecnica della procedura esecutiva n. 166/2007, precedentemente adibito a servizio igienico.

Attualmente l'immobile è locato alla società XXXXXXXXX [17].

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1/BIS ed agli elaborati grafici in Allegato 2/BIS.

Come già accennato in precedenza, alle due unità immobiliari si accede direttamente da Via Niccolò Tommaseo.

Le facciate dell'edificio, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in buono stato di conservazione.

Gli immobili oggetto della presente relazione, dunque, fanno parte di un edificio di maggiore consistenza che ricade all'interno della Zona Torrente Annunziata – Cardinale Portanova – Viale Amendola.

La zona, ad uso residenziale e commerciale, è dotata di tutte le infrastrutture primarie e ben servita anche dai mezzi pubblici.

Per quel che riguarda i servizi principali (scuole, ufficio postale, farmacia, negozi, ecc.), sono tutti posti a pochissima distanza dall'immobile in oggetto, inoltre, esso è sito a circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Reggio Calabria centrale ed a poche centinaia di metri dal centro cittadino.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Infine, dalle verifiche eseguite, non risulta che gli immobili pignorati siano in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

Il sottoscritto perito ha provveduto alla redazione dell'APE per il solo Sub 16 in quanto per il sub 15, destinato a magazzino ed uso deposito e senza alcun tipo di impianto, la normativa non ne prevede la redazione (**vedi Allegato 4**).

5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

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.

Per quel che riguarda la proprietà dei beni pignorati, entrambi risultano in piena proprietà della XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, pervenuti dalla signora XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXX, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Putortì Anna Repertorio n. 7470/509 del 27/02/2006, trascritto in data 02/03/2006 ai nn. Registro Particolare 3423 e Registro Generale 4676 [2].

Pertanto, si può concludere che la proprietà dei beni oggetto della presente relazione risultano in capo al debitore esecutato certamente in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 20/03/2025.

I beni costituenti il compendio pignorato nell'atto di pignoramento sono individuati al foglio 121, Particella 212, Sub 3 oggi soppresso in quanto ha dato origine, ai Sub 14 (oggi Sub 16) e Sub 15 in seguito alla pratica di divisione n. RC00100602; ad oggi il compendio pignorato risulta:

- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 15 (cat. C/2, Classe 4, Consistenza 23 mq);**
- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 16 (cat. C/3 Classe 3, Consistenza 48 mq).**

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Si può affermare che la descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento identifica univocamente gli stessi come esistenti.

5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

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.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano accatastate e per esse esistono relative planimetrie [3-4].

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'immobile individuato con il Sub 16 non rappresenta un tramezzo che tende a suddividere il locale in due ambienti. .

Tale inesattezza non incide sul calcolo delle rendite catastale, sulla disposizione dei vani e sulla categoria catastale.

In merito al locale costruito abusivamente su area condominiale si ritiene che non potendo vantare l'attuale proprietà alcun titolo lo stesso dovrà essere oggetto di demolizione.

5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La particella individuata catastalmente al n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria, in cui ricade l'intero edificio, è indicata nelle tavole del PSC e R.E.U., quale "Zona orientata in prevalenza alla tutela ed alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo" (vedi Certificato destinazione urbanistica [13]).

In merito ai vincoli tutori ed inibitori (vedi Certificato destinazione urbanistica [13]) la particella individuata catastalmente al n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria è sottoposta a:

- Sismico;
- Storico artistico;
- Archeologico;
- Limitazioni aeroportuali.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

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 risultano 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 caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previsti dall'art 40, co. 6, 1 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.

Al fine di rispondere al presente quesito si è presa in riferimento la documentazione acquisita da:

- Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- Ufficio provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- Relazione di consulenza tecnica della procedura esecutiva n. 166/2007 redatta dall'Ing. Olga Spanò.

La documentazione presa in esame risulta essere:

- Atto notarile di acquisto del 07/02/2006 Rep, 7470 Rac. 509 [11];
- Copia licenza di costruzione n. 676 rilasciata il 29/08/1968 e stralcio del progetto [12];
- Pratica Sue n. 2462 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [8];
- Pratica Sue n. 2803 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [9];
- Pratica Sue n. 2899 consegnata in data 18/06/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [10].

Per il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di relazione è stata rilasciata dal Comune di Reggio Calabria la licenza di costruzione n. 676 in data 29/08/1968.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Secondo quanto riportato nella relazione di consulenza dell'Ing. Olga Spanò nel periodo intercorrente tra la redazione della stessa (fine anno 2008) e l'acquisto dell'immobile, allora sub 3, da parte della XXXXXXXXX (Febbraio 2006) la stessa società ha suddiviso l'originaria unità, regolarmente assentita, in due porzioni generando il sub 14 ed il sub 15; tali lavori furono realizzati abusivamente senza alcun titolo autorizzativo. Sempre nella stessa relazione il CTU evidenziava l'esistenza di un locale, attualmente esistente, realizzato abusivamente su cortile di proprietà di terzi adibito a servizio igienico.

Al fine quindi di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi rilasciati a partire dall'anno 2006 a nome della XXXXXXXXX e del rappresentante legale XXXXXXXXX il sottoscritto CTU ha richiesto la documentazione presente presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria.

La documentazione presente è relativa alle pratiche Sue n. 2462, 2803, 2899 del 2022 con il quale XXXXXXXXX presentava, per il Sub 14, pratica di SCIA per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da categoria C2 a C3 (generando il Sub 16), comunicazione di fine lavori e segnalazione di certificazione di agibilità.

Non esiste dunque alcun titolo autorizzativo da parte del Comune di Reggio Calabria in merito alla divisione, e conseguente frazionamento, dell'originario Sub 3 che ha portato alla creazione dei Sub 14 (poi diventato Sub 16 in seguito al cambio di destinazione d'uso) e del Sub 15.

Alla luce quindi di quanto sopra esposto si ritiene necessaria pratica di Scia in Sanatoria (art. 37 del DPR 380/2001) inerente frazionamento, cambio destinazione d'uso da deposito C2 a laboratorio per arti e mestieri C3, diversa distribuzione interna e demolizione vano su area pertinenziale.

Si precisa che sarebbe consigliabile un'unica pratica relativamente sia al Sub 15 che al Sub 16; il costo complessivo per oneri, competenze tecniche e oneri è stimato in Euro 4000,00. Nel caso in cui i lotti dovessero venduti separatamente la somma prima stimata sarà da attribuire al Sub 16 mentre per il Sub 15 la sola Scia inerente il frazionamento è stimata in Euro 1000,00.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

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

5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

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.

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

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.

In seguito a quanto dichiarato dal proprietario ed ai condomini i locali a piano terra sono sempre stati esonerati dalle spese affrontate.

5.9 RISPOSTA AL PUNTO 9 DEL QUESITO

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.

Il compendio pignorato oggetto della presente relazione è rappresentato da due unità immobiliari indipendenti; gli stessi sono catastalmente autonomamente identificati come segue:

- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 15 (cat. C/2, Classe 4, Consistenza 23 mq);**
- **Locale sito in Reggio Calabria, Via Nicolò Tommaseo n. 15, riportato al N.C.E.U. Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, part. n. 212, sub.n. 16 (cat. C/3 Classe 3, Consistenza 48 mq);**

tale condizione rende i beni pignorati vendibili in più beni.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

5.10 RISPOSTA AI PUNTI 10 DEL QUESITO

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, 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.

Alla luce di quanto esposto al punto precedente (**vedi §5.9**) il sottoscritto perito esprime giudizio di indivisibilità per i singoli sub.

5.11 RISPOSTA AI PUNTI 11 DEL QUESITO

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.

Allo stato attuale entrambi il solo sub 16 risulta locato con atto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate; il sub 15 risulta libero.

Di seguito sono riportate le condizioni contrattuali per il locale individuato con il Sub 16 [17]:

- **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 16.**

L'immobile è locato dal XXXXXXXXX, con contratto di durata XXX anni più XXX; il canone versato risponde ampiamente al valore locativo di mercato.

5.12 RISPOSTA AI PUNTI 12 DEL QUESITO

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Gli immobili oggetto del procedimento sono locati (Sub 16) e liberi (Sub 15) e non occupati da ex coniugi o coniugi separati.

5.13 RISPOSTA AI PUNTI 13 DEL QUESITO

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 di riscatto.

Dalla documentazione acquisita in sede di operazioni peritali e dalla ricerca esperita presso i pubblici uffici, per l'immobile individuato ai sub. n. 15 e 16 della particella n. 212 del Foglio di Mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria in relazione a vincoli e/o oneri gravanti sui beni e che risulteranno opponibili all'acquirente, le risultanze ottenute sono quelle derivanti dalla Destinazione Urbanistica della particella su cui insiste l'immobile

La particella individuata catastalmente in cui ricade l'intero edificio, è indicata nelle tavole del PSC e R.E.U., quale "Zona orientata in prevalenza alla tutela ed alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo" (**vedi Certificato destinazione urbanistica [13]**).

In merito ai vincoli tutori ed inibitori (**vedi Certificato destinazione urbanistica [13]**) la particella individuata catastalmente al n. 212 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria è sottoposta a:

- Sismico;
- Storico artistico;
- Archeologico;
- Limitazioni aeroportuali.

Per quel che riguarda i vincoli o oneri di natura condominiale (**vedi §5.8**), in seguito a quanto dichiarato dal proprietario ed ai condomini, i locali a piano terra sono sempre stati esonerati dalle spese affrontate.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Per le poche informazioni che è stato possibile reperire non esistono allo stato attuale pendenze o insoluti.

5.14 RISPOSTA AI PUNTI 14 DEL QUESITO

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 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 della quantificazione del valore finale del bene.

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori e ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito, intende qui utilizzare, per quel che riguarda l'immobile in oggetto, è il cosiddetto procedimento **"sintetico comparativo"** o **"comparativo diretto"**, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche similari a quelle in esame.

Nel caso degli immobili commerciali e/o residenziali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Il valore venale stimato V risulterà, pertanto:

$$V = S_c \times C_g \times Q$$

essendo:

S_c = superficie commerciale;

C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

Dopo aver così determinato il valore di stima, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Al valore di stima determinato, occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per l'eventuale sanabilità del bene e la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_M = V - D$$

essendo:

V = valore venale del bene;

D = totale delle spese determinate.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Tornando alla valutazione degli immobili, come già detto, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la **superficie commerciale** [S_c].

Essa per gli immobili oggetto della presente stima è stata calcolata con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che viene riportato nel seguito, almeno negli stralci d'interesse con la stima in oggetto.

Estratto paragrafo 2.1 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) qualora già assegnati.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina:

- misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Per la misurazione delle “Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare” si deve considerare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell’appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze accessorie a servizio dell’unità immobiliare, quali cantine, soffitte e similari va computata come di seguito:

- nella misura del 50%, qualora siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- nella misura del 25%, qualora non siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;

Estratto paragrafo 1 Criteri Generali - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Non devono essere sommati alle singole unità immobiliari le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri d’ingresso;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

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

- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio;

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando le indicazioni estratte dal manuale fornito dall'Agenzia del Territorio e con riferimento al caso oggetto di stima, si ha che la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie del singolo immobile al lordo dei muri interni e perimetrali di uso esclusivo e del 50% di quelli in comune con altri immobili e/o parti comuni;
- del 30% della superficie dei balconi sino a 25 mq e del 10% della superficie oltre i 25 mq.

Inoltre, dell'esistenza delle parti comuni se ne tiene conto al momento della determinazione del prezzo unitario di mercato [Q], utilizzato per la determinazione del valore venale.

Pertanto, la superficie commerciale da utilizzare per la determinazione del valore venale del bene in oggetto è così determinata (**vedi Allegato 2 e 2/BIS – Elab. n. 2**):

• **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

- Locale ad uso magazzino e deposito 29,00 mq

Superficie commerciale totale ~ 29,00 mq

• **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 16.**

- Locale ad uso laboratorio arte e mestieri 62,00 mq

Superficie commerciale totale ~ 62,00 mq

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità-stato [C₁] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C₂].

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Mentre il coefficiente C_1 può considerarsi unico per tutte le tipologie di immobile appartenenti allo stesso edificio per qualsivoglia destinazione possiedano perché riferito a fattori estrinseci, per qual che riguarda il fattore C_2 , esso dovrà determinarsi per ogni singola unità immobiliare, fatta eccezione per quelle prive di fattori intrinseci.

Valutazione del coefficiente età – qualità – stato C_1 (valido per entrambi i Sub):

- Per immobili residenziali:

▪ Edificio di età compresa tra 40 e 50 anni	0.90
▪ Edificio di qualità economica	0.98
▪ Appetibilità della zona	1.00
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	0.98
▪ Edificio in buono stato di conservazione e manutenzione	<u>0.98</u>
$C_1 =$	0.85

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria > 25 anni	0.80
▪ Tipologia delle finiture: scarse	0.90
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico non in possesso di certificazioni	0.80
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0.80
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>0.90</u>
$C_2 =$	0.41

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione C_g per singolo immobile stimato:

$$C_g = 0.82 \times 0.41 = 0.51$$

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121 Particella 212, Sub 16.**

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria < 5 anni	1.00
▪ Tipologia delle finiture: buone	1.00
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico in possesso di certificazioni	1.00
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	1.00
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa	

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.) 0.90
 $C_2 = 0.90$

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione C_g per singolo immobile stimato:

$$C_g = 0.82 \times 0.90 = 0.74$$

STIMA DEL VALORE VENALE DEI BENI

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito della Zona Torrente Annunziata – Cardinale Portanova – Viale Amendola in cui insistono i beni in oggetto, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati di caratteristiche simili a quelli in esame, si ha:

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

- Deposito/magazzino: prezzo unitario di mercato compreso tra **500,00 e 700,00 €/mq**;

Prendendo in considerazione il valore medio tra quelli sopra indicati, si ha che il **PROBABILE VALORE VENALE DEI BENI** oggetto di stima è:

$$V = S \times C_g \times Q = 29 \text{ mq} \times 0,51 \times 600,00 \text{ €/mq} = 8874,00 \text{ €}$$

➤ **Appartamento individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212 Sub 16.**

- civile abitazione: prezzo unitario di mercato compreso tra **1100,00 e 1.300,00 €/mq**;

Prendendo in considerazione il valore medio tra quelli sopra indicati, si ha che il **PROBABILE VALORE VENALE DEI BENI** oggetto di stima è:

$$V = S \times C_g \times Q = 62 \text{ mq} \times 0,74 \times 1200,00 \text{ €/mq} = 55056,00 \text{ €}$$

Utilizzando, solo come termine di confronto e di verifica dell'attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al II° semestre del 2024 [14], si ricavano per il Comune di Reggio Calabria, nella zona **“Semicentrale - Circonvallazione Jonica lato mare - Torrente Annunziata”**, individuata con codice di zona C3, per le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazione **“Magazzini”** in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene in parte conto dello stato dell'opera), un valore di mercato minimo pari a 295,00 €/mq ed un valore massimo di 405,00 €/mq;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

- destinazione “**Laboratori**” in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene in parte conto dello stato dell’opera), un valore di mercato minimo pari a 640,00 €/mq ed un valore massimo di 940,00 €/mq.

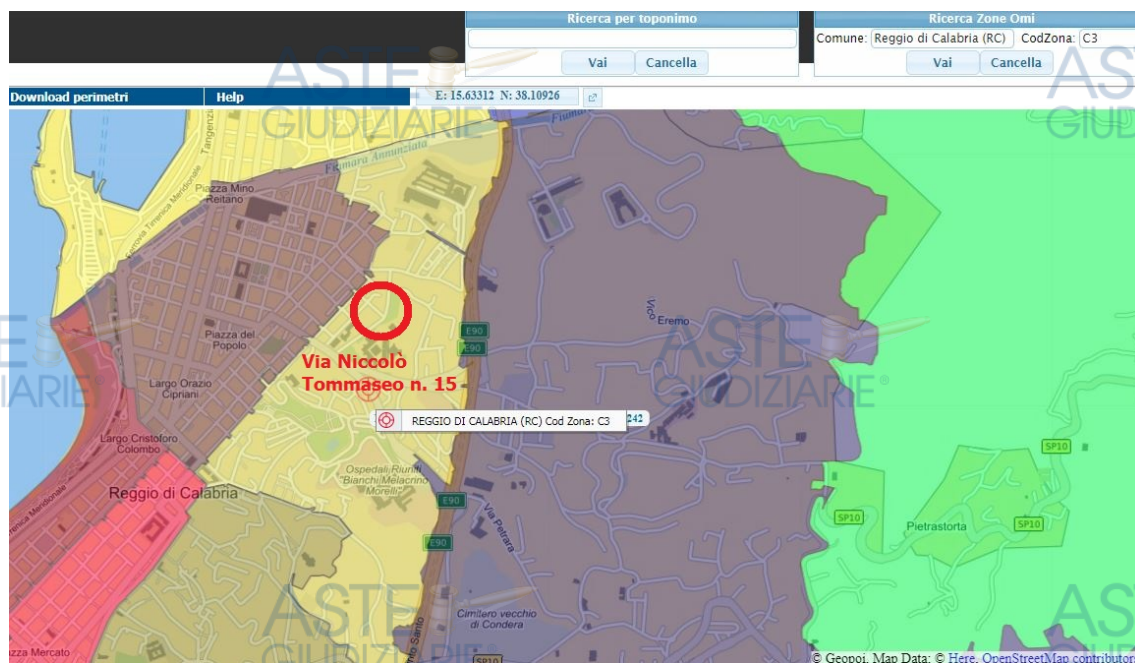


Figura 1 – Zona OMI C3 Comune di Reggio Calabria

Considerato la tipologia di destinazione d’uso, le particolari condizioni di localizzazione e l’epoca di costruzione si possono ragionevolmente utilizzare i seguenti valori e le conseguenti quotazioni di mercato:

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

Valore minimo: 295,00 €/mq;

Quotazione mercato = 29 mq x 295,00 €/mq = 8555,00 €.

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121 Particella 212, Sub 16.**

Valore massimo: 940,00 €/mq;

Quotazione mercato = 62 mq x 940,00 €/mq = 58280,00 €.

Come si può facilmente rilevare, il valore così ottenuto è confrontabile con quello ricavato in fase di stima.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

Le differenze in difetto sono da attribuire alle non conformità urbanistiche evidenziate al paragrafo 5.6 e delle quali si è tenuto conto nella valutazione dei coefficienti intrinseci C₂ con l'attribuzione di un valore inferiore al 10 % che compensa la differenza tra la quotazione di mercato e la stima del bene e copre l'assenza di garanzia per vizi tipica delle vendite coattive.

Al fine di determinare il valore del parametro D, tenuto conto di quanto sopra riportato per le spese di tipo amministrativo e per le non conformità urbanistiche, non risultano spese condominiali né di altro genere.

Il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile ai locali oggetto della presente stima può considerarsi pari a:

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 15.**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \quad V_{\text{SUB6}} = V - D = (8874,00 - 0,00) \text{ €} \approx \text{€ } 8874,00$$

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 121, Particella 212, Sub 16.**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \quad V_{\text{SUB7}} = V - D = (51920,00 - 0,00) \text{ €} \approx \text{€ } 55056,00$$

In conclusione, il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile all'intero cespite (dato dalla somma del valore di mercato dei due appartamenti) può considerarsi pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO} \quad V_{\text{M}} = V_{\text{SUB15}} + V_{\text{SUB16}} = \text{€ } 8874,00 + \text{€ } 55056,00 = \text{€ } 63930,00$$

5.15 RISPOSTA AI PUNTI 15 DEL QUESITO

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;**

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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

b) in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile è locato dal XXXXXXXXX, con contratto di durata XXX anni più XXX.

Per come evidenziato al paragrafo 5.11 il canone versato risponde ampiamente al valore locativo di mercato.

• CONCLUSIONI

In questa relazione si è preso in considerazione il compendio pignorato così come individuato nell'atto nei confronti di XXXXXXXXX cercando di dare compiutamente seguito ai quesiti posti e a quanto richiesto dall'Illustrissimo G.Es. nel mandato conferito. Individuazione del lotto pignorato:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliari destinate ad attività commerciale poste al piano terra di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria alla Via Niccolò Tommaseo n.15, individuate nel NCEU Sez. RC al foglio di mappa 121 particella 212 sub 15, cat. C/2 cl. 4, mq.29 circa e sub 16 cat. C/3 cl.3, mq 62 circa.

Il probabile valore di mercato per detto bene è stato stimato complessivamente pari a € 63930,00, in conto tondo € 64000,00.

Reggio Calabria, 22/07/2025.

Il Perito

Dott. Ing. Demetrio Fabio PLUTINO
iscrizione all'Albo n° A 2208
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

dott. ing. Demetrio Plutino

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

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



ALLEGATI:

- Allegato 1:** Documentazione fotografica
- Allegato 2:** Elaborati grafici
- Allegato 3:** Fascicolo Documentale
- Allegato 4:** Attestato di Prestazione Energetica



CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

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

