



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.36/2023 R.G.ES.
PROMOSSO xxxxxxxxxx nei confronti del xxxxxxxxxx

GIUDICE: Dott. Stefano Cantone

UNITÀ IMMOBILIARI site NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA
IN VIA Sbarre Centrali, n. 5 al piano terra - n. 9 ed al piano seminterrato - (R.C.).

Il Consulente Tecnico
Arch. Sabrina Prestipino

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.36/2023 R.G.ES. PROMOSSO
XXXXXXXXXX NEI CONFRONTI XXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

□ □ □ □

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare, il Giudice Dott. Stefano Cantone del Tribunale di Reggio Calabria nominava, in data del 31/01/2024, unitamente al Custode Giudiziario designato Dr. Maurizio Alfieri e ricevuto tramite posta certificata, la sottoscritta Arch. Sabrina Prestipino, con studio tecnico in Reggio Calabria, Via Tagliavia n. 12/B, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1193, Consulente Tecnico nel procedimento iscritto al ruolo generale n. 36/2023 R.G.ES., promosso XXXXXXXXXXXX nei confronti del XXXXXXXXXXXX, formulando i quesiti sotto testualmente riportati:

QUESITI

Nel dispositivo di nomina della sottoscritta il Giudice dell'Esecuzione demanda alla sottoscritta 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 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;

La documentazione recepita, si rende esaustiva ai fini della relazione peritale anche se non completa, per problemi di reperimento del materiale documentale negli uffici preposti; in parte risolti a tal fine.
In ultimo problemi tecnici, anch'essi risolti.

SITUAZIONE DI PARTENZA

BENI IPOTECATI, SITI IN REGGIO DI CALABRIA CENSITI IN CATASTO SEZ. RC, FOGLIO 102, PART. 137, SUB 1
NATURA D1 OFFICIO E SUB 4 NATURA C2 MAGAZZINO.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	partita
RC/102	137	1	VIA SBARRE CENTRALI n. 5 Piano T	001	D01			R.Euro:1937,75	

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **REGGIO DI CALABRIA** Codice: **H224**
Sezione urbana: **RC** Foglio: **102** Particella: **137** Subalterno: **1**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili
Catasto: **Fabbricati** Comune: **REGGIO DI CALABRIA** Codice: **H224** Sezione urbana: **RC**
Foglio: **102** Particella: **137** Subalterno: **1**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprieta'
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Usufrutto

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **REGGIO DI CALABRIA** Codice: **H224**
Sezione urbana
RC Foglio: **102** Particella: **137** Subalterno: **4**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
RC/102	137	4	VIA SBARRE CENTRALI n. 9 Piano S1	001	C02	03	121 m ²	R.Euro:787,39	

Catasto: **Fabbricati** Comune: **REGGIO DI CALABRIA** Codice: **H224** Sezione urbana: **RC**
Foglio: **102** Particella: **137** Subalterno: **4**
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

Ispezione ordinaria per dati anagrafici

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX

Tipo catasto: fabbricati

Foglio: 102 - Particella: 137

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 20/06/2024

Elenco formalità

1. ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/1994 - Registro Particolare 363 Registro Generale 5820 pubblico ufficiale
AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 42911 del 01/04/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 162 del 27/03/1995 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 259 del 17/03/1999 (ATTODI MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)
 3. Iscrizione n. 328 del 01/04/2014
2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/1995 - Registro Particolare 776 Registro Generale 10544 Pubblico ufficiale
ZAGAMI CARLO Repertorio 9497 del 10/07/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 693 del 25/06/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/06/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 09/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2003 - Registro Particolare 6394 Registro Generale 8142 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 486 del 02/05/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 855 del 09/06/2020 (CANCELLAZIONE)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2003 Registro Particolare 7629 Registro Generale 9764 pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 690 del 19/06/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2004 Registro Particolare 6753 Registro Generale 23618
Pubblico ufficiale GRILLO MARIA DANIELA Repertorio 11985/2004 del 19/04/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in
REGGIO DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO DEBITORE
6. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2005 - Registro Particolare 941 Registro Generale 3168
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 702/94 del 31/01/2005
IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in REGGIO
DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO DEBITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2007 - Registro Particolare 10280 Registro Generale 17525 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 90 del 11/04/2006 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE OMOLOGA
SEPARAZIONE ART. 708 C.P.C.
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2009 - Registro Particolare 9656 Registro Generale 13662 Pubblico ufficiale
ZAGAMI CARLO Repertorio 16550/9768 del 24/07/2009
ATTO TRA VIVI - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO VENDITORE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2009 Registro Particolare 9657 Registro Generale 13663 pubblico ufficiale ZAGAMI CARLO Repertorio 16550/9768 del 24/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO VENDITORE
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2009 - Registro Particolare 9658 Registro Generale 13664 Pubblico ufficiale ZAGAMI CARLO Repertorio 16550/9768 del 24/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO VENDITORE
11. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2014 - Registro Particolare 328 Registro Generale 7139 Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio del 01/04/1994
IPOTECA IN RINNOVAMENTO derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 363 del 1994 Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 945 del 29/10/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/10/2020, Cancellazione totale eseguita in data 10/11/2020 (Art. 13, comma 8 - c.c. DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
12. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2017 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 18553
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2769/9417 del 21/11/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO DEBITORE
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2018 - Registro Particolare 13214 Registro Generale 16549 Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 112140/9418 del 11/10/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC) Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
T, Annotazione n. 264 del 01/02/2023 (CANCELLAZIONE)
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/07/2020 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 8993
Pubblico ufficiale MAZZIT CLEMENTE Repertorio 8240/5564 del 23/06/2020
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
SOGGETTO DONANTE
15. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2022 Registro Particolare 833 Registro Generale 11235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1773 del 07/04/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da OMOLOGA DI SEPARAZIONE PERSONALE Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC) SOGGETTO DEBITORE
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2023 - Registro Particolare 7581 Registro Generale 10934 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 208 del 21/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)

In allegato la documentazione della conservatoria.

- 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;*

Le operazioni peritali sono iniziate in seguito previa congiunta comunicazione, effettuando l'accesso in sito solo in data 15\03\2024, in tale data la sottoscritta ha proceduto all'esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale sono facenti parte di un fabbricato maggiore costruito nell'anno 1910 e completato con sopraelevazione di un piano alla fine degli '60, in fregio alla Sbarre Centrali n. 5 e n. 9, in un contesto caratterizzato da un insediamento immobiliare per lo più di abitazioni tipo civile ad uso residenziale. Il sito risulta ben collegato alla bretella cittadina che al semaforo all'angolo della fine della via sbarre centrali immette velocemente al collegamento autostradale ed alla ss106, oltre che al centro storico nell'immediato superando il ponte di S.Pietro.

Le stesse sono poste al piano T ed al piano seminterrato.

IDENTIFICAZIONE BENE E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

E' stato possibile individuare i beni oggetto d'esecuzione mediante la visione del fascicolo informatico gli stessi sono di seguito riportati:

- UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL COMUNE DI REGGIO CALABRIA FOGLIO 102 PARTICELLA 137 SUB 4 CATEGORIA C/2 (DEPOSITO); ZONA CENSUARIA L - CONSISTENZA 121 MQ - VIA SBARRE CENTRALI N. 9 - PIANO SI (vedi allegato visura catastale).

DESCRIZIONE

L'edificio costruito nella prima parte del '900, presenta una struttura mista con muratura ordinaria, è stato completato con una sopraelevazione fine anni '60, in cemento armato. Le tamponature esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, presentando diversità di stili di decoro estetico per le differenti epoche di costruzione; confina con due fabbricati di altra proprietà e nel retro con un cortile anch'esso di altra proprietà. Il collegamento verticale, avviene solo tramite vano scala; non è presente l'ascensore.

L'ingresso al maggiore fabbricato si ottiene tramite portone al n. 9 in fregio ala via Sbarre Centrali, con androne che conduce nel contempo sia alla porzione di scala che porta ai piani superiori, che all'accesso ad una delle unità oggetto di perizia, tramite altra porzione di scala sulla destra, che immette al piano seminterrato destinato a deposito.

Tale passaggio si presenta, in totale degrado ed abbandono; sono visibili gli scalini malmessi ed i vecchi materiali di pregresso utilizzo, che permettono a stento l'attraversamento del locale, composto da vano deposito e servizio igienico con superficie commerciale di circa mq 148,55; l'altezza media del piano è di circa 3,00 metri;

Si denota un cattivo stato dei luoghi che ha generato non poche difficoltà ai fini della visita di sopralluogo:

la presenza di materiale di sorta abbandonato, crea un grande ingombro che permette a stento di passare ed attraversare i locali sia nella zona deposito così come nel cammina per la presenza a terra di materiale disfatto di vario genere, anche nella parte più interna senza illuminazione. Vi sono tramezzature interne realizzate per dividere le diverse zone, rifinite sia con rivestimento in mattonelle che con intonaco grezzo; la pavimentazione è di tipo graniglia, in cattivo stato, come il rivestimento in mattonelle di colore chiaro

di vecchia fattura; oltre la parete che accoglie infissi di alluminio di vecchia fattura e malconci; impianto elettrico ed idrico obsoleti; Si mette in evidenza la presenza di un locale bagno, non presente nella documentazione catastale; vedi allegata documentazione fotografica.

A seguire dopo il confronto con la documentazione esistente dal punto di vista catastale si è dovuto procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale includendo il servizio igienico. (vedi allegato planimetria catastale aggiornata)

- UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA AD ATTIVITÀ PRODUTTIVA AL PIANO TERRA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL COMUNE DI REGGIO CALABRIA - ZONA CENSUARIA 1 - FOGLIO 102 - PARTICELLA 137 - SUB 1 - CATEGORIA D/1 (ATTIVITÀ PRODUTTIVA) - VIA SBARRE CENTRALI N. 5 - PIANO T
(vedi allegato visura catastale).

L'altra unità oggetto di perizia in fregio alla Via Sbarre Centrali al n. 5, è sempre appartenente al fabbricato sopracitato. L'unità immobiliare risulta composta da un grande vano e locale bagno suddivisi da debite tramezzature interne; l'altezza media del piano è di circa 4,20 metri con superficie commerciale di circa mq 52,50. Al locale destinato ad attività commerciale, si accede facilmente dal marciapiede della via Sbarre Centrali, con entrata realizzata con infisso di alluminio dorato di vecchia fattura; ritroviamo uno stato dei luoghi di degrado ed abbandono, oltre materiali di pregresso utilizzo, le finiture di un pavimento che si susseguono con diverse tipologie, dal tipo marmo in cattivo stato ed incuria, al tipo gres; così come il rivestimento in mattonelle vetuste di colore chiaro; lo stesso cattivo stato per il locale bagno, che si presenta in uno stato di abbandono tra sanitari e rivestimenti datati, con lo stesso ingresso, è presente un piccolo ripostiglio; adiacente vi è un vano tecnico per le canne fumarie. L'impianto elettrico ed idrico sono da revisionare per metterli a norma; vedi allegata documentazione fotografica e planimetria.

Di seguito dopo il confronto con la documentazione esistente dal punto di vista catastale si è dovuto procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale con Pratica numero: RC0024138
Codice di Risccontro: 0002N0270

UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA AD ATTIVITÀ PRODUTTIVA AL PIANO TERRA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL COMUNE DI REGGIO CALABRIA - ZONA CENSUARIA 1 - FOGLIO 102 - PARTICELLA 137 - SUB 7 - CATEGORIA D/1 (ATTIVITÀ PRODUTTIVA) - VIA SBARRE CENTRALI N. 5 - PIANO T.
(vedi allegato planimetria catastale aggiornata)

- 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;

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

- Unità immobiliare destinata a Deposito al piano seminterrato identificata catastalmente al Comune di Reggio Calabria foglio 102 particella 137 sub 4 categoria C/2 (deposito);
zona censuaria 1 - consistenza 121 mq - via Sbarre Centrali n. 9 - piano SI
(vedi allegato visura catastale).

La proprietà risulta al XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX con cf.: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.

- Unità immobiliare destinata ad attività produttiva al piano terra identificata catastalmente al Comune di Reggio Calabria - zona censuaria 1 - foglio 102 - particella 137 - sub 1 - categoria D/1 (attività produttiva)- via Sbarre Centrali n. 5 - piano T

La proprietà risulta al XXXXXXXXXX.

- 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;*
aggiornamento catastale di seguito allegato
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risulta essere secondo lo strumento urbanistico vigente:

III.8

ATU orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a ristrutturazione urbanistica

Vedi scheda allegata

- 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 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 pignori 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;*

Nelle more è possibile solo constatare che il fabbricato è ante 1971, ma non ritrovare la pratica edilizia di riferimento se non della sopraelevazione in allegato:

Pratica edilizia n.3190 sopraelevazione in data del 04/11/ 1967 - approvazione della commissione edilizia del 15/12/1967 con pratica presentata al genio civile 1230/8137 in data del 09/05/1960.

- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ove ro che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
I beni oggetto di procedura non risultano gravati

- 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;*
Non vi sono spese e/o condominio.

- 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;*

- **Lotto 1** - Unità immobiliare destinata a Deposito al piano seminterrato identificata catastalmente al Comune di Reggio Calabria foglio 102 particella 137 **sub 4** categoria C/2 (deposito);

- **Lotto 2** - Unità immobiliare destinata ad attività produttiva al piano terra identificata catastalmente al Comune di Reggio Calabria foglio 102 particella 137 **sub 7** categoria D/1 (attività produttiva);

Planimetrie in allegato

- 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere,*

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

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;

non vi è pignoramento solo pro quota

- 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;*

unità immobiliari risultano libere

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

unità immobiliari risultano libere

- 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 riscatto;*

non vi sono vincoli inibitori

- 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 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*

Per determinare il valore degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare posti nel Comune di Reggio Calabria in fregio alla Via Sbarre Centrali e precisamente:

- **Lotto 1** - Unità immobiliare destinata a Deposito al piano seminterrato identificata catastalmente al Comune di Reggio Calabria foglio 102 particella 137 **sub 4** categoria C/2 (deposito);
- **Lotto 2** - Unità immobiliare destinata ad attività produttiva al piano terra identificata catastalmente al Comune di Reggio Calabria foglio 102 particella 137 **sub 7** categoria D/1 (attività produttiva);

è stata effettuata stima col metodo comparativo prendendo in esame annunci su canali telematici riferiti ad immobili posti nelle immediate vicinanze aventi caratteristiche simili a quella presa in esame. Successivamente è stato effettuato un raffronto tra quanto determinato e i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare al fine di verificarne la congruità di quanto determinato.

- a) **Lotto 1** - Unità immobiliare destinata a Deposito al piano seminterrato identificata catastalmente al Comune di Reggio Calabria foglio 102 particella 137 **sub 4** categoria C/2 (deposito);

Consistenza

La superficie commerciale è stata in base ai dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138, e precisamente:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- Effettuando la somma delle superfici come sopra determinate si ha una superficie commerciale complessiva di mq. 148,55.

VALUTAZIONE

- **Stima a valore di mercato in base al metodo comparativo diretto**

Ai fini di un raffronto esauriente con analoghe realtà fornite dal mercato immobiliare degli ultimi anni, si è provveduto ad identificare alcuni fabbricati in aree limitrofe che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possono essere assimilati a quello in esame.

Per il calcolo in base al criterio di comparazione sono stati selezionati alcuni immobili valutati tramite una ricerca tra gli annunci pubblicati negli anni 2022/2024, attraverso siti web di immobili aventi caratteristiche di finitura, manutentive ed impiantistiche simili a quelle oggetto di stima.

Relativamente agli immobili ricercati attraverso il libero mercato, i valori unitari rilevati sono ridotti di una percentuale dovuta allo scarto massimo generalmente riscontrabile nella città presa in esame, tra l'importo dell'offerta e quello effettivamente concretizzato che è risultato al 5% nel caso di compravendite, così come confermato da indagine condotta presso alcune locali agenzie immobiliari, si adotta, lo sconto del 5%, visto anche l'attuale stagnazione nel settore degli affitti e delle compravendite immobiliari.

Ciò premesso attraverso la seguente tabella sono descritti sinteticamente gli immobili oggetto della ricerca di mercato e quantificato il relativo valore unitario €/mq.

Descrizione immobile	Superficie	Valore richiesto	Attuazione sconto trattativa	Valore unitario €/mq
Locale Deposito Via Sbarre Superiori	241,00	€ 96.400	0,95	€/mq 380,00
Locale Deposito Via Botteghele	120,00	€ 50.000	0,95	€/mq 395,83
Locale Deposito Via Sbarre Centrali	280,00	€130.000	0,95	€/mq 441,07

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo effettuando una media tra i valori sopra stimati:

Vu (Valore Unitario): $(V1+V2+V3)/3 = \text{€/mq } 405,63 \text{ arrotondato € /mq. } 405,00$

Dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare è stato possibile accertare che per detta zona è indicato un valore massimo di €/mq. 315,00 ed un minimo di € 480,00 in linea con quanto sopra determinato

Pertanto per determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare trattata è stato moltiplicato il valore sopra riportato per la superficie, si avrà:

$$\text{Valore} = \text{mq. } 148,55 \times \text{€/mq } 405,00 = \text{€ } 60.162,75 \text{ arrotondato ad € } 60.000,00$$

- a) **Lotto 2** - Unità immobiliare destinata ad attività produttiva al piano terra identificata catastalmente al Comune di Reggio Calabria foglio 102 particella 137 **sub 7** categoria D/1 (attività produttiva);

Consistenza

La superficie commerciale è stata in base ai dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138, e precisamente:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- Effettuando la somma delle superfici come sopra determinate si ha una superficie commerciale complessiva di mq. 52,50.

VALUTAZIONE

- **Stima a valore di mercato in base al metodo comparativo diretto**

Ai fini di un raffronto esauriente con analoghe realtà fornite dal mercato immobiliare degli ultimi anni, si è provveduto ad identificare alcuni fabbricati in aree limitrofe che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possono essere assimilati a quello in esame.

Per il calcolo in base al criterio di comparazione sono stati selezionati alcuni immobili valutati tramite una ricerca tra gli annunci pubblicati negli anni 2021/2025, attraverso siti web di immobili aventi caratteristiche di finitura, manutentive ed impiantistiche simili a quelle oggetto di stima.

Relativamente agli immobili ricercati attraverso il libero mercato, i valori unitari rilevati sono ridotti di una percentuale dovuta allo scarto massimo generalmente riscontrabile nella città presa in esame, tra l'importo dell'offerta e quello effettivamente concretizzato che è risultato al 5% nel caso di compravendite, così come confermato da indagine condotta presso alcune locali agenzie immobiliari, si adotta, lo sconto del 5%, visto anche l'attuale stagnazione nel settore degli affitti e delle compravendite immobiliari.

Ciò premesso attraverso la seguente tabella sono descritti sinteticamente gli immobili oggetto della ricerca di mercato e quantificato il relativo valore unitario €/mq.

Descrizione immobile	Superficie	Valore richiesto	Attuazione sconto trattativa	Valore unitario €/mq
Locale Commerciale - Via Itria - Sbarre	128,00	€ 128.000	0,95	€/mq 950,00
Locale Commerciale - Via Sbarre Centrali	65,00	€ 68.000	0,95	€/mq 993,85
Locale Commerciale - Via Sbarre Centrali.	54,00	€ 57.000	0,95	€/mq 1.002,78

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo effettuando una media tra i valori sopra stimati:

Vu (Valore Unitario): $(V1+V2+V3)/3 = \text{€/mq } 982,21$ arrotondato $\text{€/mq } 980,00$

Dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare è stato possibile accertare che per detta zona è indicato un valore massimo di €/mq. 1.000,00 ed un minimo di € 720,00 in linea con quanto sopra determinato

Pertanto per determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare trattata è stato moltiplicato il valore sopra riportato per la superficie, si avrà:

Valore = mq. 52,50 x €/mq 980,00 = € 51.450,50 arrotondato ad € 51.500,00

ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono e parte integrante i seguenti elaborati \documenti:

- Allegato 1: Scheda sintetica Lotti;
- Allegato 2: Documentazione Catastale;
- Allegato 3: Documentazione Fotografica;
- Allegato 4: Elaborati Grafici;
- Allegato 5: Attestazione di Prestazione Energetica;
- Allegato 6: Certificato Conservatoria Registri Immobiliari - trascrizioni e atti riguardanti l'immobile esecutato;
- Allegato 7: Documentazione Notarile;
- Allegato 8: Documentazione strumento urbanistico vigente.

Il CTU
Arch. Sabrina Prestipino

