



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Esecuzioni immobiliari



Procedimento n. 46/2025



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



Reggio Calabria, settembre 2025





TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura Esecutiva Immobiliare n.° 46/2025 R.G.Es.



Premesso

- Che con provvedimento del 26 giugno 2025, il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Reggio Calabria, Dott. Stefano Cantone, conferiva al sottoscritto, Architetto Massimo Lauria (RC, 9/1/1964) iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il 784, incarico di perito estimatore relativamente al procedimento di cui all'oggetto.
- Che così come descritto sull'Atto di Pignoramento del 12.05.2025, notificato il 14.05.2025, i beni da sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, in danno del signor
sono i seguenti:
 - a) **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria (RC) frazione Gallina, località Armo Superiore, Borgata Giardino n. 15, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, Sezione Urbana GNA, Foglio 20, Particella 332, Subalterno 1, Categoria A/4, classe 2, Vani 3,5, Piano T, Proprietà pari ad 1/1.**
- Che venivano formulati al C.T.U. i seguenti quesiti:
 - 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze 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;

- 3) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 10) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre

previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
 - 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 15) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.
- Che il C.T.U. dava immediatamente inizio alle attività peritali, svolgendo indagini ispettive presso gli uffici competenti.
 - Che in data 17 luglio 2025 procedeva al sopralluogo sui luoghi di causa. **(Allegato 1)**

Ciò premesso, il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, tenendo conto delle documentazioni reperite, avendo sentito gli attori ed i loro rappresentanti, presenta la propria relazione di consulenza.

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA

All'atto del sopralluogo effettuato in data 17 luglio 2025 (**Allegato 1**) il CTU ha preso visione dei beni pignorati, eseguito i rilievi dimensionali e fotografici, valutato l'effettivo stato di conservazione. Tale attività, unitamente agli esiti delle indagini ispettive svolte presso gli uffici competenti, alle relative verifiche di rispondenza tecnica nonché alle conseguenti connesse elaborazioni, consentono al CTU di esporre analiticamente al Giudice le risposte ai quesiti da lui posti.

Risposte ai Quesiti del Giudice

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

Come da incarico conferito, il CTU ha proceduto alla verifica della "completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c." da cui si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (**in atti**). Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento. Il CTU ha proceduto altresì a effettuare, in data 26 agosto 2025, una ulteriore verifica aggiornata presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, dalla quale risulta il seguente elenco sintetico delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'unità immobiliare oggetto di causa, che si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento:

- Trascrizione del 03/07/1998 – Registro Particolare 7594 Registro Generale 9413, Pubblico Ufficiale Carillo Osvaldo Repertorio 28329 del 22/06/1998. Compravendita.
- Trascrizione del 12/03/2005 – Registro Particolare 2949 Registro Generale 5224, Pubblico Ufficiale Federico Salvatore Repertorio 7293/2081 del 03/03/2005. Compravendita.
- Iscrizione del 03/08/2005 – Registro Particolare 6588 Registro Generale 19647, Pubblico Ufficiale Federico Salvatore Repertorio 8828/2688 del 28/07/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Iscrizione del 31/03/2009 – Registro Particolare 560 Registro Generale 5119, Pubblico Ufficiale Losito Giuseppe Repertorio 71914/21667 del 24/03/2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documento successivo correlato: Comunicazione n. 1594 del 24/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/08/2010. Cancellazione totale eseguita in data 27/09/2025.
- Trascrizione del 09/12/2013 – Registro Particolare 16454 Registro Generale 22897, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 310/195 del 20/05/1998. Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione.

- Iscrizione del 03/06/2025 – Registro Particolare 1022 Registro Generale 10047, Pubblico Ufficiale Federico Salvatore Repertorio 8828/2688 del 28/07/2005. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria derivante per concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Trascrizione del 09/06/2025 – Registro Particolare 8410 Registro Generale 10396, Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Reggio Calabria Repertorio 1356/2025 del 19/05/2025. Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili.

In data, 17 luglio 2025, il CTU ha acquisito presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, la visura storica e la planimetria dell'immobile. **(Allegati 3, 4)**

Successivamente, in esito alla necessità insorta di svolgere ulteriori approfondimenti, in data 26 agosto 2025, ha acquisito una visura storica relativa alla particella 326 che contrassegna la superficie libera di proprietà demaniale che circonda l'immobile per cui è causa. **(Allegato 5)**

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

L'Unità Immobiliare pignorata di cui in premessa ricade nel Comune di Reggio Calabria (RC) frazione Gallina, località Armo Superiore, Borgata Giardino n. 15, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, Sezione Urbana GNA, Foglio 20, Particella 332, Subalterno 1, Categoria A/4, classe 2, Vani 3,5, Piano T, Proprietà pari ad 100/100.

L'unità immobiliare è parte di un maggior fabbricato bifamiliare ad una elevazione f.t. con struttura portante in muratura di mattoni pieni, dello spessore medio di cm 50, e tetto a falde, con struttura a doppia orditura lignea. Il manto di copertura è in tegole di laterizi del tipo "marsigliesi". **(Foto 1, 2)**



Foto 1



Foto 2

Il fabbricato, a sua volta, è parte di un più ampio insediamento residenziale costituito da diversi immobili di "edilizia popolare" con analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive. Detto insediamento prese l'attuale denominazione di Borgata Giardino allorquando fu realizzato, in pieno regime fascista, negli anni '20 del '900 nell'ambito della ricostruzione post terremoto del 1908 che aveva completamente distrutto, tra gli altri, anche gli interi agglomerati urbani di Armo e Gallina.

Armo è una frazione del comune di Reggio Calabria, situata nell'entroterra collinare della zona sud della città (350 m circa di altezza sul livello del mare), a ridosso del monte San Demetrio.

Si tratta di una frazione collegata dalla sola strada provinciale Armo-Gallina alla vicina Gallina e quindi, da lì, alla città di Reggio Calabria attraverso la via Giuseppe Marino. L'unico servizio pubblico esistente è quello dell'A.T.A.M., Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana, che giornalmente consente di raggiungere la frazione di Armo da Reggio Calabria grazie a più corse di un autobus di linea che svolge anche il tragitto contrario.

Inoltre, al di là della presenza di qualche esercizio commerciale di prossimità, i pochi abitanti della frazione devono necessariamente raggiungere la vicina Gallina per ogni altro tipo di esigenza; in alcuni casi, per poter fruire di specifici servizi territoriali, devono necessariamente raggiungere Reggio Calabria.

Come meglio descritto in planimetria (**Allegato 6**), complessivamente l'unità immobiliare oggetto di causa è estesa (al lordo dei muri) per mq 73, per una superficie calpestabile di mq 55, più mq 45 di pertinenza esterna.

L'unità immobiliare in oggetto è così articolata:

- ingresso soggiorno con superficie calpestabile di mq 16,5 (**Foto 3, 4**);
- due camere, con superficie calpestabile, rispettivamente, di mq 11 e mq 8 (**Foto 5, 6**);
- una cucina con superficie calpestabile di mq 10,5 (**Foto 7**);
- un bagno con superficie calpestabile di mq 4,5 (**Foto 8**);
- un corridoio con superficie calpestabile di mq 4,5 (**Foto 9, 10**);
- una pertinenza esterna di mq 45 di cui meglio si dirà nelle risposte ai quesiti successivi (**Foto 11, 12**).



Foto 3



Foto 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Gli infissi esterni sono in alluminio a “taglio freddo”, ovvero con scarsa o nulla capacità isolante, con vetro camera e scuri in alluminio. (Foto 13, 14).



Foto 13



Foto 14

I pavimenti interni sono realizzati in piastrelle di ceramica, così come quelli dei bagni, della cucina e della pertinenza esterna. Gli infissi interni sono in legno. Le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile. I soffitti sono rivestiti con doghe di legno, tinteggiate con smalto per legno di colore marrone scuro.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento autonomo né tantomeno di altra forma di riscaldamento/raffrescamento. L'altezza media netta dei locali è di m 3,00.

Lo stato di conservazione è buono anche in virtù dei lavori di ristrutturazione realizzati nel 2004, così come meglio descritti dalle successive risposte ai quesiti n. 5 e n. 7.

3) Verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Al momento dell'espletamento delle attività di consulenza, l'immobile non risultava dotato di Attestato di Prestazione Energetica, APE. Il CTU, pertanto, avvalendosi di un ausiliario in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente (Architetto Domenico Tripodi iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Reggio Calabria), ha provveduto alla sua redazione. La classe energetica riconosciuta all'unità immobiliare è "G". (Allegato 7)

4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati relativi alla descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini) sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento, a meno del riferimento, in esso riportato, all'uso esclusivo dell'annesso cortile che, sebbene recintato e annesso all'unità immobiliare, è identificato al Catasto dalla particella 326 e risulta, catastalmente, di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, così come tutta la superficie libera (estesa per mq 4.310,00) sulla quale è realizzata l'intera Borgata Giardino. **(Allegato 5)**

Circostanza peraltro confermata dal rogito di acquisto da parte del proprietario esecutato, signor _____ che non fa riferimento specifico, detto _____ rogito, alla pertinenza in oggetto tra i beni oggetto di compravendita. **(Allegato 8)**

Nel merito vi è inoltre da evidenziare che in fase di sopralluogo si è potuta rilevare la realizzazione in prossimità di pressoché tutte le unità immobiliari, che costituiscono l'insediamento urbano denominato Borgata Giardino, di zone di pertinenza ad uso esclusivo realizzate su superfici libere identificate dalla particella 326.

Tale irregolarità è infine ulteriormente confermata dall'apposizione del suffisso “#” (che indica accertamento di abuso in corso da parte dell'Agenzia del Territorio) accanto anche alle altre particelle che identificano le omologhe unità immobiliari alla 332 per cui è causa (327, 328, 329, 330, 331, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339). **(Allegato 9)**

- 5) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

L'unità immobiliare per cui è causa è stata oggetto di lavori di ristrutturazione - che non ne hanno tuttavia variato la volumetria - realizzati in forza di DIA depositata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, ai sensi del DPR 380/2001, prot. n. 12525 del 10.09.2004. **(Allegato 10)**

Detti lavori, oltre alla sostituzione degli infissi esterni, hanno riguardato la variazione della distribuzione interna dei locali la cui configurazione attuale non risulta correttamente riportata in planimetria catastale in quanto quest'ultima non è stata mai aggiornata.

Sia pur in assenza di regolare comunicazione di fine lavori, obbligatoria in forza della normativa vigente, lo scrivente CTU ha provveduto a depositare il modello DocFa con causale “diversa distribuzione degli spazi interni” **(Allegato 11)**

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

Il fabbricato ricade in Ambito territoriale Urbano, ATU II.2, orientato in prevalenza al completamento della città in formazione.

La relativa Scheda, n. 04, pagina 89, con le specifiche attuative è disponibile al link:

https://download.reggiocal.it/urbanistica/PSC2024/Documento_Definitivo_PSC/Allegato_n_001-REU_PSC_RC_maggio_2024_Ir.pdf

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

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come già indicato, in risposta al quesito n. 2, l'Unità immobiliare per cui è causa è parte di un più ampio insediamento urbano, la Borgata Giardino, che fu realizzato in pieno regime fascista negli anni '20 del '900. Il suo primo accatastamento risale al dicembre del 1939.

Inoltre, come già indicato in risposta al quesito n. 5, l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di ristrutturazione realizzati in forza di DIA depositata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, ai sensi del DPR 380/2001, prot. n. 12525 del 10.09.2004.

A seguito di detti lavori non risulta tuttavia alcuna dichiarazione di fine lavori.

L'unità immobiliare è sprovvista inoltre di regolare certificato di agibilità.

Altra questione è quella della recinzione di parte di terreno demaniale.

Come è noto, si tratta di abuso edilizio ai sensi dell'articolo 35 del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) "Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici".

La sanabilità di detto abuso, in linea di principio, presuppone quale condizione necessaria, ma non sufficiente, il preventivo coinvolgimento diretto del Demanio che dovrà autorizzare il frazionamento della particella (in questo caso la particella 326) e dunque deliberare di procedere al trasferimento di quota parte di proprietà, previa la definizione di accordi specifici. Solo una volta entrati in possesso del bene i singoli neoproprietari potrebbero dunque procedere con il presentare la domanda di sanatoria, trovandosi 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.

Per via della complessità della procedura descritta, i relativi costi non possono risultare realisticamente preventivabili. Di questo aspetto lo scrivente CTU ne terrà conto in fase di stima del valore del bene.

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

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

- 9) *Specifici 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.*

Da quanto è stato possibile evincere, non vi sono in corso lavorazioni di manutenzione straordinaria, né tantomeno ve ne sono di programmate.

L'Unità immobiliare è autonoma e non fa riferimento ad alcuna organizzazione di tipo condominiale.

- 10) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
Trattandosi di unità immobiliare unitaria e indivisa si propone di vendere il bene pignorato in unico lotto.

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

- 12) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.*
L'immobile è libero e non risulta alcuna locazione in corso. Il proprietario esecutato nell'ambito del presente procedimento, il signor (che ne detiene il 100/100 di proprietà) è residente in Via

- 13) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*
Come indicato in risposta al quesito precedente, l'immobile è libero.

- 14) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*
Dalle ricerche effettuate è emersa l'esistenza di vincoli e/o diritti demaniali sulla pertinenza i cui dettagli sono meglio esplicitati in risposta ai quesiti n. 2, n. 4 e n. 7.

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

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

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

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

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

all'unità immobiliare, identificabile quale abitazione di tipo economica e parte di un fabbricato ricadente in fascia Periferica - Frazione di Gallina e insediamenti urbani circostanti, sono associabili i valori di mercato, rispettivamente, massimi e minimi di € 460 e € 540.

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

Ai fini della valutazione dell'Unità immobiliare non è stata considerata la pertinenza per le ragioni espresse nel merito in risposta ai quesiti n. 4 e n. 7.

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

Superficie commerciale

Superficie coperta al lordo delle murature esterne (spessore medio cm 50) e interne (spessore medio 12 cm)	mq 73,0
--	---------

TOTALE	mq 73,0
---------------	----------------

Determinazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni della stima

il CTU ha determinato un coefficiente correttivo del valore del bene pari al 25%.

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

- il 5% per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto con riferimento particolare, alla possibilità di incorrere in sanzioni di tipo amministrativo dovute al mancato deposito della dichiarazione di fine lavori, al mancato aggiornamento delle planimetrie catastali, alla necessità di ottenere il certificato di agibilità;
- un ulteriore 10% per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto con riferimento alla possibilità di incorrere in sanzioni dovute all'abuso rilevato su suolo demaniale nonché ai possibili costi derivanti dalla complessa procedura di una sua ipotetica regolarizzazione in sanatoria;
- il 10% per la posizione estremamente periferica, la mancanza di idonei servizi di prossimità e la difficile raggiungibilità dell'unità immobiliare.

Valore commerciale al mq

Tenuto conto della descrizione analitica del bene di cui alla risposta al quesito n. 2., il CTU ha assunto dall'osservatorio delle quotazioni immobiliari il valore base di riferimento pari a € 460 a mq commerciale, attestandosi sul valore minimo del range indicato dallo stesso Osservatorio.

A tale valore ha applicato la correzione della stima, analiticamente definita al punto che precede, pari a 0,75.

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

$$€ 460,00 * 0,75 = € 345,00$$

Valore di mercato dell'immobile

Superficie Commerciale x Valore Commerciale ovvero:

$$\text{mq } 73 * € 345,00 = € 25.185,00$$

(venticinquemilacentottantacinque,00)

Il consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte, esclusa la copertina, n. 14 restituzioni fotografiche dei luoghi di causa e dei seguenti allegati:

- **Allegato 1** Verbale di sopralluogo sui luoghi di causa
- **Allegato 2** Elenco sintetico delle formalità
- **Allegato 3** Visura catastale storica particella 332
- **Allegato 4** Planimetria catastale unità immobiliare
- **Allegato 5** Visura catastale storica particella 326
- **Allegato 6** Planimetria Unità Immobiliare
- **Allegato 7** Attestato di Prestazione Energetica
- **Allegato 8** Rogito del 03/03/2005
- **Allegato 9** Estratto di mappa
- **Allegato 10** DIA prot. n. 12525 del 10.09.2004
- **Allegato 11** Variazione catastale

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

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Reggio Calabria, settembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Massimo Lauria