TRIBUNALE DI ORDINARIO DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

n. 49/2025 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

creditore procedente

BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT

Galleria Stella 4 - 39100 Bolzano

Debitori esecutati

******** *****

******** *********

Giudice dell'esecuzione

Dott. Francesco Maria Antonio **Buggé**

Custode Giudiziario

Dott.ssa Avv. Irene **Pignata**

Esperto incaricato

Arch. Antonio Fabio **Lamantea**

c.f.: LMNNNF66A03F158C
Studio in: via Cardinale Portanova n. 126/C – 89124 RC
Mail: fabiolamantea@gmail.com
Pec: aflamantea@oappc-rc.it

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

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

INTRODUZIONE

Con provvedimento del **07.07.2025** la S.V.I. nominava, quale esperto per la stima dell'immobile pignorato, il sottoscritto Arch. Antonio Fabio Lamantea, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Reggio Calabria al n. 2534 e all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n. 590, con invito a comparire alla prima udienza, in data **18.11.2025** alle ore **11.00**.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEGLI INTESTATARI

Immobile: Unità immobiliare;

Ubicazione: via Contrada Gagliardi n. 29 - Gallina (RC); (int. 9, piano 5)

Catasto Fabbricati: Sez. urb. **GNA**, foglio **5**, p.lla **397**, sub **15**, cat. **A/2**; cons. **6.5** vani.

Intestatari:

******** ********* nata a Siderno (RC) il ** ** ****CF: **********

(proprietà 1/2);

******** ***** nato a Reggio Calabria (RC) il ** ** ****CF:

**********(proprietà 1/2);

CRONOLOGIA DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- in data **07.07.2025**, il CTU inoltrava il verbale di accettazione e giuramento telematico per l'incarico conferitogli;
- in data **24.07.2025**, il CTU alle ore 15.30, previa comunicazione con raccomandata trasmessa dalla Custode avv. Irene Pignata, effettuava il primo accesso presso l'unità immobiliare in merito al quale la stessa redigeva verbale;

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

- in data **17.10.2025**, il CTU inoltrava tramite Pec al Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria la richiesta di proroga di 45 gg.;
- in data **27.10.2025**, il Giudice dell'esecuzione concedeva proroga di 45 gg. e fissava la data di udienza al 13.01.2026 alle ore 10.00;
- in data **13.11.2025**, Il CTU provvedeva a inoltrare, a mezzo pec, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Reggio Calabria formale istanza di accesso agli atti.
- in data **27.11.2025**, l'Amministrazione Comunale di Reggio Calabria, fissava l'appuntamento per la visione della documentazione (Accesso agli Atti) il 04.12.2025 alle ore 11.00;
- in data **04.12.2025**, Il CTU, presso gli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, procedeva alla consultazione della documentazione custodita in archivio, provvedendo altresì all'estrazione di copia integrale degli atti disponibili.
- in data **29.12.2025**, il CTU inoltrava tramite Pec al Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria la richiesta di ulteriore proroga di 45 gg.;
- in data **12.01.2026**, il Giudice dell'esecuzione concedeva l'ulteriore proroga di 45 gg. e fissava la data di udienza al 24.03.2026 alle ore 10.15;
- in data **02.02.2026,** il CTU, presso gli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, procedeva alla presa visione della disciplina urbanistica, con specifico riguardo alla destinazione urbanistica vigente e all'eventuale sussistenza di vincoli di natura inibitoria.
- In data **09.02.2026,** il CTU provvedeva a trasmettere comunicazione a mezzo posta elettronica alla Regione Calabria – Settore 2 "Compatibilità Paesaggistica – Danno Ambientale – Sanzioni Ambientali", al fine di acquisire elementi istruttori in ordine ai criteri adottati per la quantificazione del danno ambientale con riferimento all'immobile oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Successivamente, il CTU acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente nel portale pst.giustizia ed in parte reperita dallo stesso CTU presso i vari uffici competenti e riportati in allegato alla presente perizia di stima.

Documentazione allegata al fascicolo telematico:

(portale pst.giustizia.it)

- Certificato notarile;
- Ispezione ipotecaria e Nota di trascrizione;
- Atto di precetto;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita.

Documentazione reperita dal Ctu:

(Catasto)

- Estratto di mappa;
- Visure attuali e storiche catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria Catastale.

(Ufficio territorio immobiliare)

- Ispezione ipotecaria;

(Ufficio Urbanistica – Comune di Reggio Calabria);

- Condono Edilizio 47/85, prat. n. A/11151 del **30.04.1986**;
- Relazione Tecnica del **27.06.1986**;
- Pianta di progetto tipo;
- Relazione di Perizia stragiudiziale del **07.05.1986**;
- Certificato di Idoneità Statica del **05.06.1986;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

- Notifica n. 97 del **11.04.1988**;
- Certificato Vincoli Inibitori prot. n. 4355 del **07.04.2004;**
- Attestazione Comune di Reggio Calabria prot. 1029 **del 27.04.2004;**
- Nulla Osta Paesaggistico prot. n. 730/P del **14.03.2005** (parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici);
- Nulla Osta Paesaggistico del **24.01.2005** (parere favorevole della Comune di Reggio Calabria U.O. III Livello Beni Paesaggistico - Ambientali);
- Certificato di Idoneità Statica con attestazione di deposito prot. 3217 del **16.06.2008**;
- Versamento Oblazioni Condono;
- Richiesta Parere sulle limitazioni Aeronautiche in riferimento alla Legge 58/63 – prot. 46698 del **16.03.2018**;
- Altra documentazione;

(Documentazione reperita dal tecnico utile ai fini della perizia di stima)

- Stralcio del P.R.G.;
- Agenzia del Territorio banca dati OMI delle quotazioni immobiliari;
- Atto di Compravendita.

(Documentazione prodotta dal tecnico utile ai fini della perizia di stima)

- Documentazione fotografica;
- Rilievo metrico.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

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:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

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";*

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 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";*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

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, 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";*

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

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";

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 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 nella quantificazione del valore finale del bene.***

L'esperto dovrà:

- ***riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti,***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

- *depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;*
- *inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- *segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

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:***

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Risposta al quesito n. 1: *"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c… "*

Visionata la documentazione prodotta dal creditore pignorante costituita dalla relazione notarile del 23 giugno 2025 a cura della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), il sottoscritto CTU ha proceduto alle verifiche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, relativamente al bene immobile oggetto di esecuzione, dalle quali si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

ravvisa la completezza della documentazione. L'immobile risulta gravato dalle formalità riportate nella certificazione notarile sostitutiva.

Ispezione Ipotecaria - Elenco Sintetico Delle Formalità

A ********* ********, ***** ********, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Reggio Di Calabria sezione Urbana GNA, Foglio 5, Particella 397, Sub. 15 è pervenuto per atto di compravendita del 03/03/2005 numero di repertorio 102829/10949, Notaio Poggio Fausto Sede Reggio Di Calabria trascritto il 10/03/2005 nn. 5021/2854 da potere di ******** *******Nata il 21/05/1949 a Reggio di Calabria Codice fiscale **********.

Nel ventennio preso in esame l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, come emergenti dalle risultanze dei registri immobiliari:

ISCRIZIONE NN. 15460/2106 DEL 12/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/08/2008 numero di repertorio 9974/3707 Notaio Nieddu del Rio Costantino, sede Reggio dl Calabria a favore di BHW BAUSPARKASSE AG, Società per Azioni di Diritto Tedesco, sede Verona codice fiscale 01666200215 (domicilio ipotecario eletto Verona, Viale del Lavoro n. 41), con ********* ******** nata il ** ** **** a Siderno (RC) codice fiscale **********, ***** ******** nato il ** ** ****a Reggio di Calabria codice fiscale **********, capitale € 92.000,00 totale € 184.000,00 durata 19 anni grava su Reggio di Calabria Sezione Urbana GNA, foglio 5, particella 397, sub. 15.

TRASCRIZIONE NN. 10825/8743 del 16/06/2025

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/05/2025 numero di repertorio 1243 emesso da Uff. Giud. Corte D'appello Di Reggio Di Calabria Sede Reggio Di Calabria a favore di BHW BAUSPARKASSE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

AKTIENGESELLSCHAFT Sede Bolzano Codice fiscale 01666200215 (Domicilio ipotecario eletto EUROPA CS PER BHW BAUSPARKASSE AKTENGELLSCHAFT Galleria Stella 4 Bolzano),

contro ***** ******** Nato il ** ** ****a Reggio di Calabria Codice fiscale **********, ********* ******** Nata il ** ** **** a Siderno (RC) Codice fiscale ********** grava su Reggio Di Calabria sezione Urbana GNA Foglio 5 Particella 397 Sub. 15.

TRASCRIZIONE NN. 11199/9030 del 23/06/2025

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOB ILI del 27/05/2025 numero di repertorio 1243 emesso da Uff. Giud. Corte D'appello Di Reggio di Calabria Sede Reggio di Calabria a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT Sede Bolzano Codice fiscale 01666200215 (Domicilio ipotecario eletto EUROPA CS PER BHW BAUSPARKASSE AKTENGELLSCHAFT Galleria Stella 4 Bolzano),

con ***** ******** Nato il ** ** ****a Reggio dl Calabria Codice fiscale **********, ********* ******** Nata il ** ** **** a Siderno (RC) Codice fiscale ********** grava su Reggio Di Calabria sezione Urbana GNA Foglio 5 Particella 397 Sub. 15.

In rettifica alla formalità del 16/06/2025 NN. 10825/8743 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

<u>Si riportano di seguito i dati censuari e le relative visure catastali storiche.</u>

Catasto fabbricati di Reggio di Calabria Sezione Urbana GNA, Foglio 5, Particella 397, Subalterno 15, Natura A2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani Totale: 136 mq Totale escluse aree scoperte 131 mq, rendita catastale Euro 402,84, indirizzo Strada Contrada Gagliardi n. 29 Piano 5

in ditta a: ***** ******** Nato il ** ** ****a Reggio Di Calabria Codice fiscale ********** piena proprietà ½, ********* ******** Nata il ** ** **** a Siderno (RC) Codice fiscale ********** piena proprietà ½.

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Dalle visure storiche, riferite ai beni oggetto di pignoramento, si ricavano i seguenti passaggi:

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2025

Intestatari

***** ******** nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il ** ** ****

(CF: **********)

Proprietà ½ dal 03/03/2005

********* ******** nata a SIDERNO (RC) il ** ** ****

(CF: **********)

Proprietà ½ dal 03/03/2005

Unità immobiliare

Indirizzo: Strada Contrada Gagliardi N. 29, Interno 9, Piano 5.

Comune di Reggio Calabria (H224) RC

Dati identificativi Catasto Immobili

Sez. Urb. **GNA,** Foglio **5**, Particella **397,** Subalterno **15**, Cat. **A/2**, Classe 2, Consistenza 6,5 vani.

CATASTO FABBRICATI – VISURE STORICHE	
Unità immobiliare	
Categoria **A/2**) Foglio **5** Particella **397** Subalterno **15** Indirizzo: Strada Contrada Gagliardi N. 29, Interno 9, Piano 5.	
***** ******** **(CF **********)** Diritto di: Proprietà' per 1/2 ********* ******** **(CF **********)** Diritto di: Proprietà per 1/2	
Dati identificativi	
dall'impianto Immobile attuale	Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC) Sez. Urb. GNA Foglio 5 Particella 397 Subalterno 15	
Indirizzo	
dal 01/03/1985 al 26/06/1993 antecedente l'impianto meccanografico Immobile attuale Sez. Urb. GNA Foglio 5 Particella 397 Subalterno 15 CONTRADA GAGLIARDI n. 29 Piano 5P	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 26/06/1993 al 26/06/1993 Immobile attuale	VARIAZIONE del 26/06/1993 in atti dal 14/06/1999 VARIAZIONE NELLA QUALITA (n. 4877/1993)
dal 26/06/1993 al 12/05/2021 Immobile attuale	VARIAZIONE del 26/06/1993 in atti dal 26/10/1999 ULTIMATO F. U (n. 4877.1/1993)
dal 12/05/2021 Immobile attuale	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2021 Pratica n. RC0069795 in atti dal 12/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 44254.1/2021)
Dati di classamento	
dal 01/03/1985 al 26/06/1993 Immobile attuale Sez. Urb. GNA Foglio 5, Particella 397, Subalterno 15, Categoria F/3c), Consistenza 0 m2	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 26/06/1993 al 26/06/1993	VARIAZIONE del 26/06/1993 in atti dal 14/06/1999 VARIAZIONE NELLA QUALITA (n. 4877/1993)
dal 26/06/1993 Immobile attuale Rendita: Euro 402,84 Rendita: Lire 780.000 Zona censuaria 2 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani	VARIAZIONE del 26/06/1993 in atti dal 26/10/1999 ULTIMATO F. U (n. 4877.1/1993)
Dati superficie	
dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di Reggio Di Calabria (H224) (RC) Sez. Urb. GNA Foglio 5 Particella 397 Subalterno 15 Totale: 136 m^2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/1993, prot. n. 000004877
Altre variazioni	

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

dal 01/03/1985 al 26/06/1993 Immobile attuale Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC) Sez. Urb. GNA Foglio 5 Particella 397 Subalterno 15	VARIAZIONE del 01/03/1985 in atti dal 04/03/1996 CLASSAMENTO DEL 05/12/90 (n. 294.13/1985)
Storia degli intestati dell'immobile	
********** ********* (CF ****************) nata a Reggio Di Calabria (RC) il 21/05/1949 dall'impianto al 03/03/2005 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	Impianto meccanografico del 30/06/1987
******* ********** (CF *****************) nato a Reggio Di Calabria (RC) il ** ** ****dal 03/03/2005 Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)	Atto del 03/03/2005 Pubblico ufficiale Poggio Fausto Sede Reggio Di Calabria (RC) Repertorio n. 102829 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2854.1/2005 Reparto PI di Reggio Calabria in atti dal 14/03/2005
*********** ********** (CF *****************) nata a Siderno (RC) il ** ** **** dal 03/03/2005 Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)	

In riferimento alla destinazione urbanistica e ai vincoli inibitori, emerge quanto segue:

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente al momento della costruzione del fabbricato, l'area di interesse era classificata con destinazione urbanistica agricola, identificata come Zona Omogenea (E).

Attualmente, con l'adozione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), la zona è stata ridefinita come Zona 2.6.

Per quanto concerne il regime vincolistico, risultavano vigenti, sia all'epoca della costruzione del fabbricato che allo stato attuale, il Vincolo Paesaggistico-Ambientale e il Vincolo Aeroportuale.

Risposta al quesito n. 2: *"Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano..."*

1. **<u>Ubicazione del bene:</u>**

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Provincia: Reggio Calabria;

Comune: Reggio Calabria;

Località: Gallina;

Via: Contrada Gagliardi;

Civico 29;

Piano 5 (6 f.t.)

Interno 9.

2. **Tipo di bene immobiliare:**

Unità immobiliare ad uso residenziale collocata al quinto piano.

3. **Confini dell'unità immobiliare:**

con vano scala e parte dell'unità immobiliare sub 14;

4. **Confini del fabbricato:**

Nord: Area cortilizia adibita a parcheggi, comprensiva di un manufatto a un solo piano destinato a posti auto coperti.

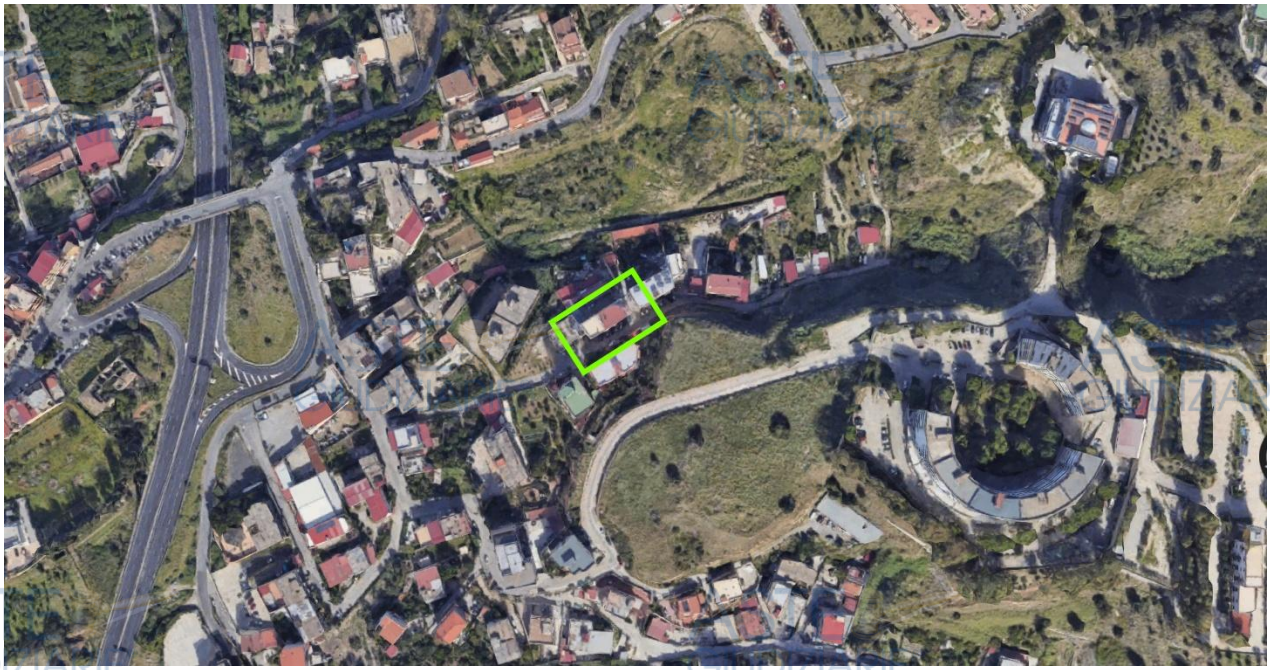
Sud: Strada Contrada Gagliardi.

Est: Vicolo che conduce al cortile parcheggi.

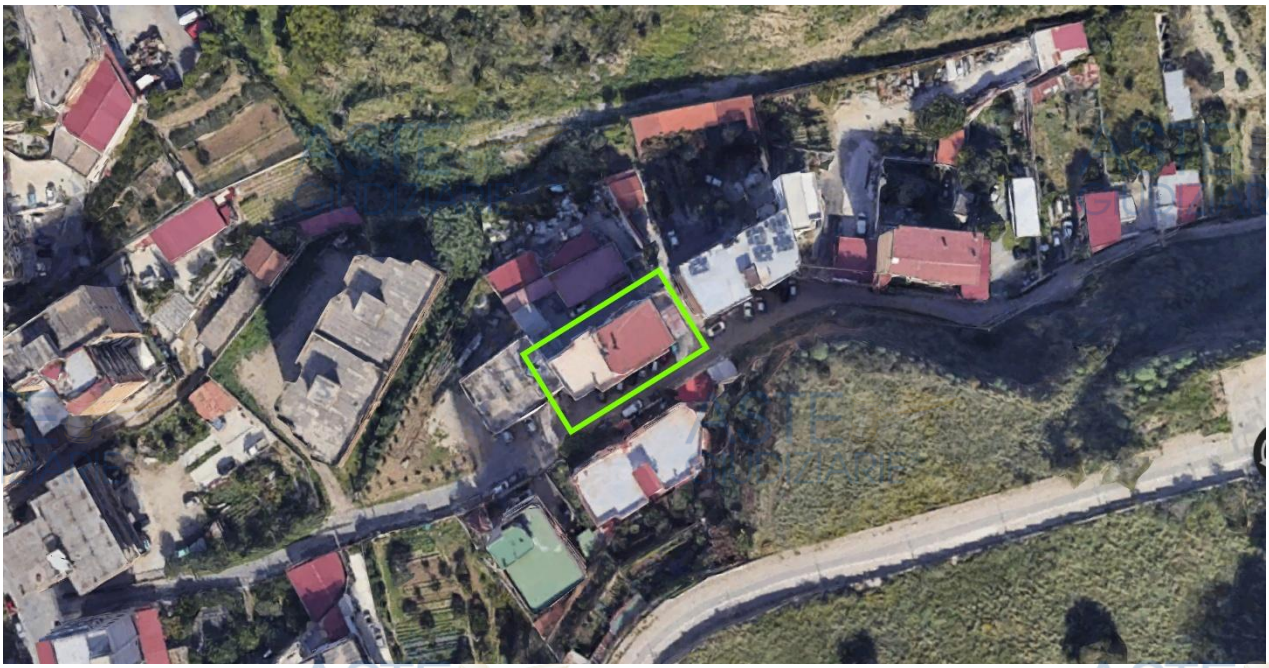
Ovest: In parziale aderenza con fabbricato di altra ditta.

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb



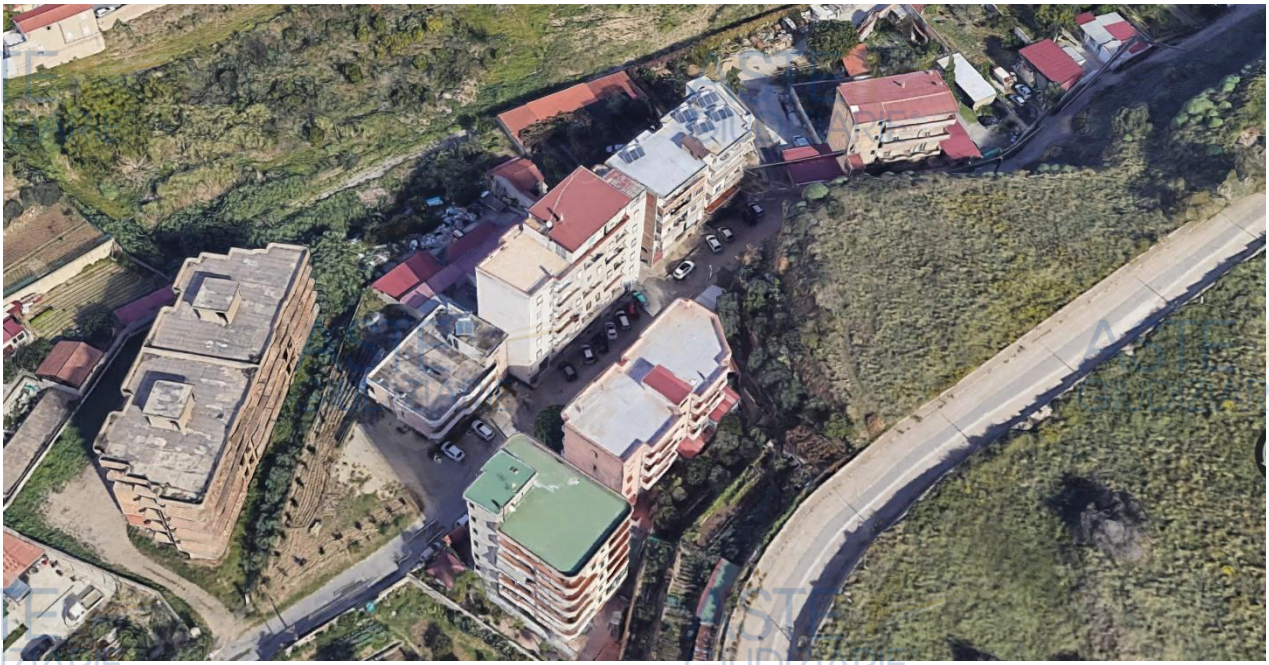
(vista aerea google maps)



(vista aerea google maps)

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

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



(vista prospettica google maps)

5. **<u>Descrizione e caratteristiche del fabbricato</u>**

L'edificio che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è un fabbricato residenziale pluripiano sviluppato su sei livelli fuori terra, composto complessivamente da undici unità abitative: due appartamenti per ciascun piano dal primo al quinto e un'ulteriore unità al sesto piano. Al piano terra sono inoltre presenti tre locali adibiti a deposito.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con sistema a travi e pilastri; i solai sono costituiti da elementi in laterocemento. Le tamponature perimetrali e le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato, rifinite con intonaco civile. L'epoca di costruzione dell'edificio risale all'anno 1983 *(struttura ultimata)*.

La facciata principale dell'edificio è prospiciente alla via Gagliardi, lungo la quale si sviluppano i locali al piano terra e l'ingresso condominiale alle unità residenziali. Il prospetto posteriore affaccia su un'area pertinenziale destinata a parcheggi e autorimesse.

Il collegamento verticale è garantito da un vano scala centrale servito da ascensore, che distribuisce due unità abitative per piano, disposte linearmente. La distribuzione

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

planimetrica interna degli appartamenti risulta uniforme per tutte le unità ed è organizzata in modo speculare.

L'edificio è dotato degli impianti tecnologici ordinari, comprensivi di impianto elettrico, impianto citofonico e rete fognaria, conformi alle tipologie costruttive dell'epoca di realizzazione.

6. **Descrizione e caratteristiche dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta una distribuzione interna articolata in cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un locale ripostiglio e un lungo corridoio di disimpegno.

Sul fronte prospiciente la strada si affacciano il soggiorno dotato di un piccolo balcone, due camerette di cui una con balconcino e un bagno.

Sul lato opposto è presente una ampia cucina con balcone, un bagno e la camera matrimoniale.

In fondo al corridoio antistante il portoncino d'ingresso è presente un piccolo ripostiglio.

I pavimenti sono in gres porcellanato tipo chiaro, le pareti tinteggiate di colore bianco, gli infissi sono del tipo alluminio con tapparelle chiare, le porte sono in legno tipo tamburato con finitura effetto noce.

Il comfort termoigrometrico è garantito da n. 2 pompe di calore installate nelle camere da letto, destinate sia al riscaldamento sia al raffrescamento degli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata mediante boiler elettrico. L'impianto termico centralizzato con caldaia risulta dismesso.

7. **Dimensioni dell'unità immobiliare:**

Superfici coperte

Superficie lorda **mq. 130.90**;

Superficie calpestabile netta **mq. 114.83;**

- Cucina mq. 18.60;

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

- Bagno mq. 3.90;
- Camera matrimoniale mq. 14.80;
- Soggiorno mq. 23.85;
- Camera mq. 13.40;
- Bagno mq. 6.98;
- Camera mq. 14.00;
- Corridoio mq. 17.20;
- Ripostiglio mq. 2.10.

Superfici scoperte

Superficie totale scoperte **mq. 15.55;**

- Balcone cucina mq. 7.00;
- Balcone soggiorno mq. 3.65;
- Balcone camera mq. 4.90.

L'altezza misurata dalla superficie calpestabile e soffitto risulta pari a h. **3.00**

Superficie commerciale

Superficie lorda coperta **mq. 130.90;**

Superfici scoperte **mq. 15.55** (coefficiente di riduzione 25%) = **mq. 3.87**

Pertinenze

Le pertinenze afferenti all'unità immobiliare in oggetto comprendono la quota proporzionale dei diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, così come individuate e disciplinate dall'Articolo 1117 Codice Civile, in ragione del rapporto millesimale tra la porzione immobiliare oggetto di compravendita e l'intero fabbricato.

Resta espressamente esclusa dalla presente attribuzione la porzione relativa alla terrazza di copertura come specificato nell'atto di compravendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

Mq. 134.77

Impianto elettrico: A norma, costituito da quadro elettrico e salva vita.

Impianto Idrico – Sanitario: Colonna di scarico allacciata alla rete fognaria comunale.

Impianto di alimentazione a metano (caldaia dismessa).

Impianto di raffreddamento e riscaldamento: (n. 2 pompe di calore nelle camere da letto).

Produzione di acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrici.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

8. **Caratteristiche della zona**

L'immobile oggetto della stima si trova all'interno di un fabbricato situato nel quartiere Gallina, a sud di Reggio Calabria. È raggiungibile dal centro città sia tramite il raccordo autostradale E90 Reggio-Taranto, con uscita Arangea-Gallina, sia percorrendo le strade urbane della zona sud della città. A circa 1,7 km è situato l'Aeroporto Minniti. Sebbene l'area sia urbanizzata, non vi sono servizi facilmente accessibili a piedi nelle immediate vicinanze.

Risp. quesito 3: *"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)..."*

Dall'analisi effettuata non emerge alcuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella presente nell'atto di pignoramento. Per tanto, la descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nell'atto di pignoramento.

Risp. quesito 4: *"Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto…"*

Dal raffronto con le risultanze censuarie acquisite presso l'Ufficio del N.C.E.U. di Reggio Calabria non sono emerse difformità. La documentazione catastale, sia sotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

il profilo planimetrico (visura planimetrica) che descrittivo (visura per immobile), risulta conforme allo stato degli atti.

Risp. quesito 5: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Come già specificato al quesito 1, la destinazione urbanistica dell'area risultava disciplinata dal P.R.G. come Zona Omogenea E.

La definizione e la destinazione di tali aree erano disciplinate come segue:

Zone Omogenee E *(Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Reggio Calabria)*

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, purché il frazionamento delle proprietà non le faccia ricomprendere tra le zone C.

Tale zona E è individuata nel P.R.G. con la definizione "zone per attività primarie".

Destinazioni specifiche

Fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos, fabbricati per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Destinazioni consentite

Abitazioni rurali, e - su parere favorevole del Consiglio Comunale - industrie estrattive e cave, attrezzature sportive, turistiche e ricreative pubbliche e private, impianti tecnologici o servizi di interesse pubblico che richiedono localizzazioni isolate.

Per quanto afferisce alle cave ed alle industrie estrattive, le aree interessate, a mente di quanto disposto dall'Art. 10 L. 28.1.1977 n. 10, a sfruttamento esaurito, devono essere convenientemente risistemate.

Il progetto relativo alla risistemazione dei luoghi deve essere sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale ed è realizzabile mediante intervento edilizio diretto.

L'edificazione nella zona omogenea E è assoggettata ai seguenti indici:

Iff = mc/mq 0.03 per la residenza

h = max mt 8.00 salvo costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche;

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

P = in area privata mq 5/100 mc di residenza.

Altri indici edilizi e ogni ulteriore eventuale dotazione di spazi pubblici per insediamenti non agricoli ammessi nella zona omogenea E, sono disciplinati secondo il tipo di insediamenti stessi, dalle norme contenute negli articoli che li riguardano.

Per quanto concerne il regime vincolistico, risultavano vigenti, sia all'epoca della costruzione del fabbricato che allo stato attuale, il Vincolo Paesaggistico-Ambientale e il Vincolo Aeroportuale.

Risp. quesito 6: *"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso..."*

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Reggio Calabria – Settore Urbanistica, è stato possibile ricostruire, in forma sintetica, la sequenza cronologica degli atti amministrativi presenti agli atti d'archivio relativi all'immobile in oggetto.

Dall'istruttoria documentale emerge che il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo (Concessione Edilizia), con ultimazione dei lavori inerenti la struttura nell'anno 1983. Al fine di regolarizzare l'intervento edilizio abusivo, la ditta proprietaria ha presentato istanza di condono ai sensi della Legge 47/1985, con domanda protocollata al n. A/11151 in data 30.04.1986, riferita all'unità immobiliare oggetto di stima, provvedendo altresì al versamento delle somme dovute a titolo di oblazione, come previsto dalla normativa vigente.

Il condono edilizio del 1985 (Legge 47/1985) permetteva di sanare abusi edilizi ultimati entro il 1° ottobre 1983. I requisiti fondamentali includevano la presentazione della domanda entro il 30 novembre 1985, il pagamento dell'oblazione (una sanzione pecuniaria) e il rispetto di vincoli paesaggistici. L'opera doveva essere funzionalmente completata al rustico.

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Con riferimento al fabbricato multipiano, ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia, risultano presentate plurime istanze di condono edilizio, ciascuna finalizzata alla sanatoria delle singole unità immobiliari costituenti il complesso edilizio.

Nello caso in esame, la ditta *(ex proprietaria)* ha inoltrato istanza di sanatoria relativa all'unità immobiliare successivamente acquisita dal Comune di Reggio Calabria, registrata al protocollo n. A/11151 del 30 aprile 1986.

Alla data attuale, la pratica di condono edilizio risulta inevasa per incompletezza documentale, essendo necessario integrare i seguenti elementi ai fini della sua definizione:

- il parere tecnico-amministrativo relativo alla Compatibilità Paesaggistico-Ambientale;
- Il nulla osta riferito al vincolo aeroportuale;
- Il versamento delle somme residue dovute a titolo di oneri concessori, comprensive degli interessi maturati, come determinati dal Settore Condono Edilizio del Comune di Reggio Calabria, per un importo complessivo pari a circa € 1.800 *(come da richiesta di conteggio oneri allegata).*

In riferimento al **VINCOLO PAESAGGISTICO**, la disciplina normativa è contenuta principalmente nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 Luglio 2002, n. 137, che regolamenta le misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

L'ammissibilità del condono edilizio, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, per interventi eseguiti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico è subordinata alla verifica di compatibilità paesaggistica delle opere realizzate, nonché alla preventiva acquisizione del parere favorevole dell'Autorità competente alla tutela del vincolo.

Nel caso in esame, la ditta ha conseguito il Nulla Osta paesaggistico nell'ambito della procedura di sanatoria relativa all'intervento denominato "Realizzazione di un fabbricato a sette piani fuori terra in località Gallina", oggetto di Autorizzazione Comunale n. 36 del 24.01.2005, nonché del parere favorevole espresso dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali di Cosenza, prot. n. 730/P del 14.01.2005.

Ciò premesso occorre precisare che:

Gli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dal prescritto titolo abilitativo (Licenza Edilizia ovvero Permesso di Costruire), qualora insistano su aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa vigente, integrano una fattispecie di illecito edilizio con rilevanza paesaggistico-ambientale.

Tali opere si configurano come trasformazioni del territorio non autorizzate, comportanti alterazione dei valori paesaggistici tutelati e, pertanto, determinano un pregiudizio ambientale giuridicamente rilevante.

Ne consegue l'obbligo di corresponsione di una indennità risarcitoria per danno ambientale, determinata in conformità alla normativa vigente, ed in particolare ai sensi dell'art. 15 della L. 1497/1939, dell'art. 2, comma 46, della L. 662/1996, del D.M. 26 settembre 1997, nonché dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

In tale ambito, con Deliberazione della Giunta Regionale del 20.03.2006 n. 198, sono state approvate le tabelle relative ai parametri di calcolo per la quantificazione del danno ambientale. L'importo viene calcolato con l'operazione di un coefficiente fisso (1,30) per la volumetria e/o per la superficie realizzata abusivamente e per la somma degli indici relativi al contesto urbanistico/edilizio ed all'ambito tutelato.

Dall'elaborazione del relativo calcolo si ottiene il seguente importo

Art. 1 comma 36, 37, 38, 39, Legge 308/04 Art. 181 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 Art. 167 Dlgs. 22.01.2004 n. 42	**MODULO CONTEGGIO ONERI Danno Ambientale**

Procedura: Condono Edilizio

Tipologia Costruttiva	Nuova (Compresa Sopraelevazione e Ampliamento	**1**
Contesto Tutelato	Dlgs 22.01.2004 n. 42	**1**
Ambito Territoriale	Comune di rilevanza Turistica o Storica e/o Ambientale	**1.5**
Zona Territoriale Omogenea	E – se con C.E. Onerosa	**1.1**
Destinazione	Attività Residenziale	**1**
Comparto	Semiantropizzato	**1**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Sito	Degradato	**1**

Tipologia Costruttiva	Nuova (Compresa Sopraelevazione e Ampliamento	**1**
Contesto Tutelato	Dlgs 22.01.2004 n. 42	**1**
Ambito Territoriale	Comune di rilevanza Turistica o Storica e/o Ambientale	**1.5**
Zona Territoriale Omogenea	E – se con C.E. Onerosa	**1.1**
Destinazione	Attività Residenziale	**1**
Comparto	Semiantropizzato	**1**
Sito	Degradato	**1**

Somma indici: Tot. 7.6

Opere	**€**	**m³**	**Somma Indici**	**€**
	1.03	**392.70**	**7.6**	**2.984,52**

Per quanto concerne il **VINCOLO AEROPORTUALE** insistente sul territorio della città di Reggio Calabria, la Legge 58/1963 disciplina le limitazioni gravanti sulle aree ricadenti nell'intorno dell'Aeroporto dello Stretto Tito Minniti. Tale vincolo è finalizzato alla tutela della sicurezza della navigazione aerea nonché alla salvaguardia della piena operatività dello scalo aeroportuale.

Nel caso di specie, l'attuale titolare dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva ha presentato, in data 16 marzo 2018 (prot. n. 46698), istanza al Dipartimento Programmazione – Settore Urbanistica, Comitato Vincoli Aeroportuali, al fine di acquisire il parere tecnico in merito alle limitazioni aeronautiche previste dalla citata Legge 58/1963.

Ulteriore documentazione assente:

- Certificato di Agibilità (SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità), che potrà essere rilasciato esclusivamente una volta completata la procedura di Condono;
- Attestato di prestazione Energetica (APE).

Risp. quesito 7: *"verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi..."*

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Risp. quesito 8: *"specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione..."*

Non risultano spese di gestione o manutenzione.

Risp. quesito 9: *"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti…"*

Il bene pignorato non può essere venduto in lotti in quanto si tratta di una unità immobiliare dotata di un solo accesso.

Risp. quesito 10: *"dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura…"*

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

Risp. quesito 11: *"accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene…"*

L'unità immobiliare risulta occupata dai signori coniugi ed il figlio.

Risp. quesito 12: *"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato…"*

Tale quesito non è attinente al caso specifico.

Risp. quesito 13: *"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità…"*

Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità neppure l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARI E CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Lo scopo della stima è la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili, nell'ipotesi in cui venissero posti in vendita e si realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita e quindi di libero mercato, in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

I metodi più adottati in estimo sono i seguenti:

- Stima sintetica – Metodo comparativo;
- Stima diretta – Mediante i valori OMI;
- Stima analitica – Mediante la capitalizzazione dei redditi.

Il primo metodo si esegue attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, ubicati nella stessa zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

Il secondo metodo si formalizza mediante i dati riportati dall'osservatorio immobiliare riferiti ad un dato periodo, alla tipologia di abitazione e allo stato di conservazione.

Il terzo metodo, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Riepilogo delle superfici

Informazioni relative al calcolo della consistenza

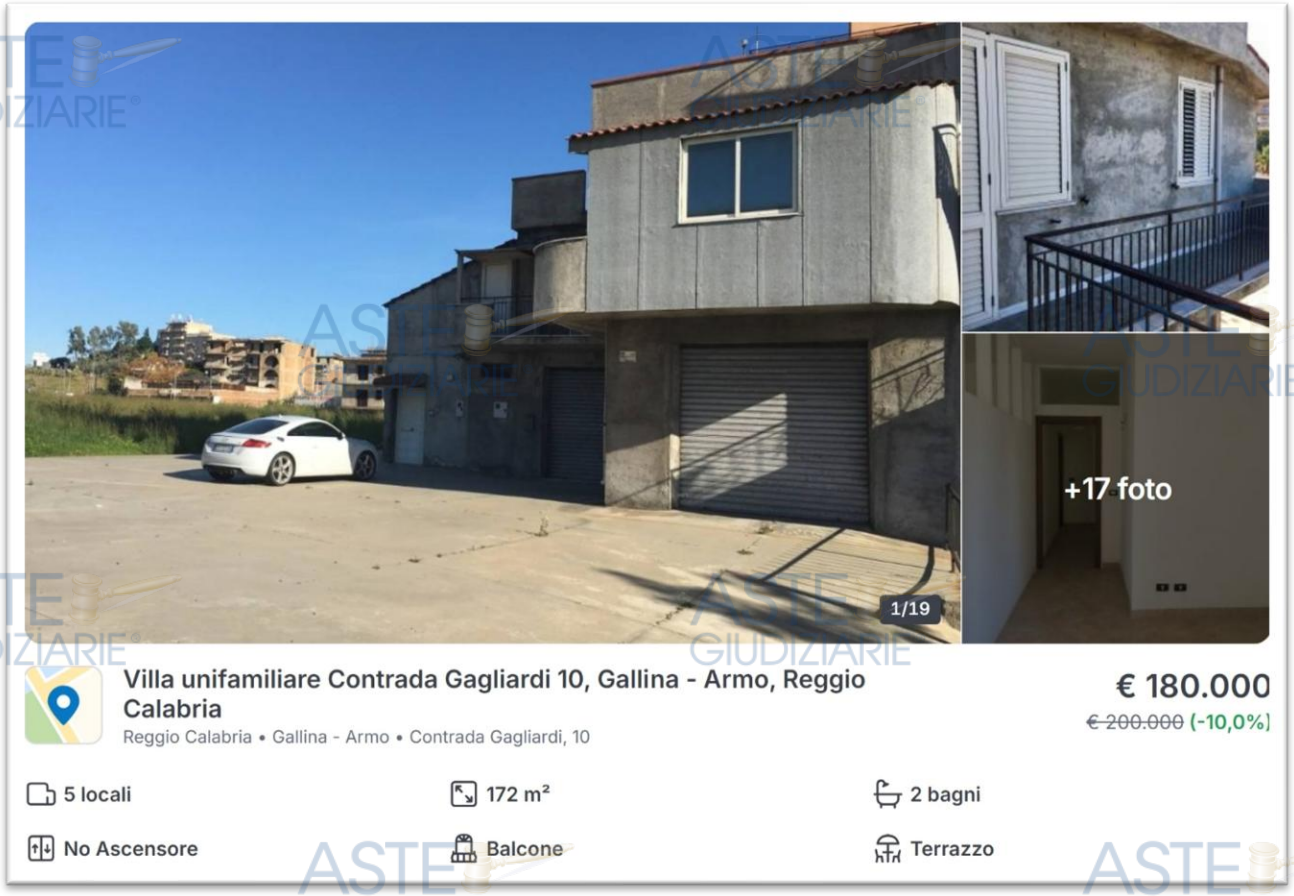
CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI							
Sez	Foglio	Part.	Sub	Descrizione	Incidenza	Supeficie Lorda	Supeficie Commerciale
GNA	5	397	**15**	Sup. coperta	100%	130.90	130.90
				Sup. scoperta	incidenza 25%	15.55	3.87
						TOTALE	**134.77**

➢ **Primo metodo – Stima sintetica comparativa**

E' stato possibile individuare, sia nella stessa via Contrada Gagliardi che nell'area tra le località Gallina ed Arangea, immobili comparabili al bene oggetto di stima. Il fabbricato oggetto di valutazione, di fatto, si trova collocato precisamente in prossimità dello svincolo Gallina – Arangea, per tanto sono stati presi in considerazione anche immobili in vendita in località Arangea e precisamente in via ******** Marino.

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb



La media degli immobili in vendita presso le varie Agenzie Immobiliari corrisponde a circa 900 euro/mq.

Considerando che l'unità immobiliare oggetto di stima ha una superficie commerciale di mq. 134.77, si ottiene un valore di mercato pari a circa euro 121.300,00

RIEPILOGO DEL VALORE OTTENUTO MEDIANTE L'UTILIZZO DEI VALORI DI COMPRAVENDITE	
Unità immobiliare **(Sub 15)**	**Euro 121.300,00**

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

➢ **Secondo metodo – Stima diretta – Mediante l'utilizzo valori OMI**

E' stato possibile attribuire il valore attraverso i dati dell'O.M.I., l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente comparazioni con differenti aree territoriali dello stesso comune. Ogni semestre l'OMI pubblica i relativi valori del mercato immobiliare sull'intero territorio italiano fornendo valori aggiornati.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta); i valori unitari rilevati dall'OMI, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente; le incidenze applicate sono tabellate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate); tale metodo consente di attribuire un valore aggiornato mediante le quotazioni immobiliari fornendo dei valori di mercato minimi e massimi.

Nella tabella seguente sono riportati i valori indicati dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari con riferimento all'attualità, ovvero all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde al 1° semestre anno 20205, relativo ad abitazioni civili.

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` ARANGEA E RAVAGNESE

Codice di zona: D16

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	960	L	2,9	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	650	L	2,3	3,2	L
Box	NORMALE	360	445	L	2,1	2,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	145	210	L	0,8	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1050	L	3,1	4,2	L

Le quotazioni di mercato riferite alle abitazioni di tipo civile oscillano fra V_{min} di 660 €/mq ed un V_{max} di 960 €/mq. Generalmente per immobili normali si adotta il valore medio con la seguente formula:

$$V_{med} = \frac{V_{min} + V_{min}}{2} = \frac{660+960}{2} = 810{,}00 \text{ €/mq}$$

Assumendo il valore medio di mercato pari a 460.00 €/mq si ottengono il seguente valore:

Unità immobiliare sub 15 (mq. 134.77 x 810 €/mq) = Valore Euro 109.163,70

RIEPILOGO DEL VALORE OTTENUTO MEDIANTE L'UTILIZZO DEI VALORI OMI STIMA DIRETTA	
Unità immobiliare **(Sub 15)**	**Euro 109.163,70**

➢ **Terzo metodo – Stima analitica – Mediante la capitalizzazione dei redditi**

L'applicazione del **terzo metodo** presuppone che vi siano caratteristiche che intervengono sulla definizione del saggio di capitalizzazione come: la centralità rispetto al centro urbano, la presenza di trasporti, di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici o privati destinati a parcheggio, suscettibilità di trasformazione e/o modifiche di

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

destinazione. Poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non potrà essere applicato in questa relazione estimativa. Attraverso un procedimento sintetico il saggio di capitalizzazione può essere ricavato dal confronto dei redditi con i valori di mercato secondo questa formula:

$$V_0 = \frac{Rn}{r}$$

$R_n = R_L - \sum$ spese

R_L = *Rendita lorda*

R_n = *Ricavi rendita lorda meno la sommatoria delle eventuali spese.*

R = *Sommatoria delle rendite dei beni simili/la sommatoria dei valori ai cui i beni simili sono stati venduti.*

$$R = \frac{\sum Rn}{\sum V0}$$

Valore di locazione (€/mq x mese) min 2.9 max 4.0

Valore medio (€/mq x mese) 3.45

Unità immobiliare sub 15 superficie mq. 134.77

<u>valore di mercato stimato **134,77 €**</u>

3.45 €/mq mese x 134.77 = 464,95 x 12 mesi = 5.579,40

Saggio di capitalizzazione $r = \frac{5.579,40}{109.163,70}$ = **0,051**

$R = \frac{5.579,40}{0,051}$ = **109.400,00**

RIEPILOGO DEL VALORE OTTENUTO MEDIANTE LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	
Unità immobiliare **(Sub 15)**	**Euro 109.400,00**

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI MEDIANTE I DIVERSI METODI		
Primo metodo	Secondo metodo	Terzo metodo
Euro 121.300,00	**Euro 109.163,70**	**Euro 109.400,00**

La media dei risultati ottenuti mediante i tre metodi di stima determina un valore di mercato pari a **113.288,00 euro.**

Al fine della corretta determinazione del valore di mercato, si rende necessario procedere alla detrazione dei costi relativi, come analiticamente riportati nella tabella seguente.

Costi necessari per la definizione della pratica di condono:
Importo complessivo da corrispondere a titolo di oneri, accessori e interessi maturati (Condono Edilizio); **euro 1.800**
Costo derivato dalla quantificazione del Danno Ambientale; **euro 2.984,52**
Spese tecniche per rilascio SCA (Segnalazione Certificata Agibilità); **euro 1.200**
Spese tecniche per rilascio Nulla Osta Vincolo Aeroportuale; **euro 600**
Spese tecniche per Ape (Attestato di Prestazione Energetica); **euro 250**
Totale costo pratiche Euro 6.834.50

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima può essere determinato in

Euro 106.45350

CONCLUSIONI

Il sottoscritto dichiara di aver portato a termine l'incarico assegnato e presenta quindi questa Relazione di Consulenza Tecnica, garantendo la massima disponibilità a fornire eventuali chiarimenti necessari.

- **Nota:**

Si precisa che la documentazione sarà integrata in tempi brevi con i seguenti atti:

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

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

- **attestazione, rilasciata dall'Ufficio Condoni del Comune di Reggio Calabria, relativa all'importo dovuto a titolo di oneri ed accessori oltre interessi;**
- **Attestazione di Prestazione Energetica (APE).**

Reggio Calabria, 01 Aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Antonio Fabio Lamantea

La presente relazione si compone di n. **36** pagine oltre gli allegati.

Allegati:

fascicolo_1 (Documentazione Urbanistica) pagg. 32.
fascicolo_2 (Documentazione Catastale) pagg. 12.
fascicolo_3 (Documentazione Fotografica) pagg. 10.
fascicolo_4 (Verbali e altra documentazione) pagg. 35.
fascicolo_5 (Atto di compravendita e rilievo) pagg. 11.

Firmato Da: LAMANTEA ANTONIO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a33eb

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