



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 52/2025

ASTE GIUDIZIARIE® **CONTRO**



N.Q. DI EREDI DI *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



UNITA' IMMOBILIARE IN REGGIO CALABRIA
VIA PLACIDO GERACI n. 5



SEZIONE URBANA RC FOGLIO 126 PARTICELLA 623 SUBALTERNO 63

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. STEFANO CANTONE

ESPERTO: ARCH. MARIA CLELIA ZAGARELLA

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	2
2	OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
3	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5
3.1	Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 C.P.C.	5
3.2	Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento.....	6
3.2.1	Caratteristiche della zona	6
3.2.2	Descrizione dell'immobile	6
3.3	Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento	7
3.4	Eventuali variazioni e/o aggiornamenti della documentazione catastale.....	8
3.5	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.	8
3.6	Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative e verifica dell'esistenza di dichiarazione di Agibilità.	9
3.7	Esistenza di censo, livello o uso civico	10
3.8	Importo annuo spese fisse di gestione e di manutenzione.....	11
3.9	Vendita del bene pignorato in un uno o più lotti.....	11
3.10	Divisibilità del bene in caso di pignoramento pro quota.....	11
3.11	Stato dell'immobile	11
3.12	Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge	11
3.13	Eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	12
3.14	Valore dell'immobile	12
3.15	Verifica o determinazione del canone di locazione in caso di immobile occupato da soggetti terzi	13



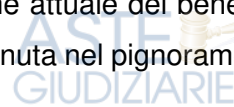
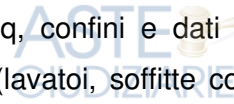


1 PREMESSA



Con provvedimento del 02 ottobre 2025 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Dott. Stefano Cantone, nominava la scrivente arch. Maria Clelia Zagarella, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n. 2468, Esperto nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 52/2025 promossa da ***** nei confronti di ***** al fine di dare risposta ai seguenti quesiti così formulati.

- **Quesito n. 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.
- **Quesito n. 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.
- **Quesito n. 3:** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- **Quesito n. 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.
- **Quesito n. 5:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- **Quesito n. 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.
- **Quesito n. 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.
- **Quesito n. 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.
- **Quesito n. 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.
- **Quesito n. 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.

- **Quesito n. 11:** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.
- **Quesito n. 12:** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- **Quesito n. 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.
- **Quesito n. 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;
- **Quesito n. 15:** Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
 - a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

2 OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 03.10.2025 con l'acquisizione della documentazione catastale e sono proseguite con il primo accesso, fissato dal Custode Giudiziario avv. Roberta Politi, il giorno 24.10.2025 durante il quale si è proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi alla presenza continua, oltre che del custode e della scrivente, anche del debitore esecutato sig. ***** (erede del sig, *****) assistito dall'avv. *****, riscontrando la corrispondenza del bene alla descrizione contenuta nel pignoramento, e la regolare accessibilità ad esso: unità immobiliare sita in Reggio Calabria Via Placido Geraci n.5.

Come riportato nel verbale di primo accesso [All.1], durante il sopralluogo si è preso atto che l'unità immobiliare comunica con una delle altre unità confinanti, pertanto, a seguito di provvedimento del G.E. emesso in data 05.11.2025, il Custode Giudiziario ha ritenuto opportuno procedere ad un secondo accesso, fissato per il giorno 27.11.2025, finalizzato ad acquisire maggiori informazioni in merito alle seguenti disposizioni in esso contenute:

- titolarità ed uso dei contatori;
- possibilità tecnica di separazione delle due unità immobiliari;
- incidenza di quanto ai punti precedenti sulla vendibilità autonoma del bene pignorato.

Si è proceduto, quindi, alla presenza continua del Custode, della scrivente, del debitore esecutato sig. ***** (erede del sig, *****) assistito dall'avv. ***** e del geom. *****, nella qualità di consulente tecnico della parte esecutata [All. 2].

3 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

3.1 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2 C.P.C.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria RR.II. e gli Uffici Catastali di Reggio Calabria si sono riscontrate la correttezza e la completezza dei dati riportati nella documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c. depositata agli atti. L'immobile in esame, consistente in una abitazione, ricade nel Comune di Reggio Calabria ed è contrassegnato al N.C.E.U. alla sezione urbana RC, foglio 126, particella 623, zona censuaria 1, subalterno 63, categoria A/4, classe 2.

Riporta le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli [All. 3]:

Iscrizioni contro il sig. ***** (*****)

a) **Ipoteca legale** derivante da compravendita iscritta il 17.06.2008 ai nn. 1593/11734 a favore del Comune di Reggio Calabria;

Trascrizioni contro il sig. ***** (*****)

a) **Atto per causa morte** derivante da accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritto il 27.09.2018 ai nn. 12596/15664 a favore di ***** e *****;

b) **Atto per causa morte** derivante da certificato di denunciata successione trascritto il 12.06.2019 ai nn. 7232/9002 a favore di ***** e *****;

Trascrizioni contro i sigg.ri. ***** (*****) e ***** (*****)

a) **Atto esecutivo cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto il 04.06.2025 ai nn. 8172/10121 a favore di *****.

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

3.2.1 Caratteristiche della zona

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno di un complesso edilizio sito al civico 5 della via Placido Geraci, storicamente contrassegnato dall'isolato n. 255bis/265 del Piano Regolatore. Il complesso ricade nel centro storico di Reggio Calabria in prossimità di piazza Castello all'interno di un più ampio isolato delimitato a nord dalla via Firenze, a sud dalla via Trieste ad est dalla via Genova e ad ovest dalla via Placido Geraci. L'intera zona ha una destinazione prevalentemente residenziale e dista circa 350 metri da piazza Castello e dalla via Possidonea, quest'ultima una delle più importanti arterie della città, e circa 1,5 chilometri dal Corso Garibaldi, via principale della città.

3.2.2 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio delimitante una corte interna con ingresso dalla via Placido Geraci al n. 5; occupa parte del primo livello di un fabbricato di maggior consistenza a tre piani fuori terra corrispondente al piano primo rispetto alla corte interna e al piano terra rispetto all'ingresso condominiale secondario della via Trieste al n.7, per dislivelli presenti sia all'interno della corte che tra quest'ultima e la via Trieste.

All'atto del sopralluogo, nonostante i prospetti prospicienti la corte interna si presentino caotici per svariati interventi arbitrari, internamente il vano scala "C" di accesso all'unità immobiliare in oggetto, è in buono stato di conservazione dall'aspetto pulito ed ordinato.

Il fabbricato ha una struttura presumibilmente mista, tipica dell'epoca di costruzione, composta da travi e pilastri in calcestruzzo armato e pareti collaboranti in muratura di pari spessore di circa cm 60.

L'appartamento, che si presenta in discreto stato di conservazione, confina con altre due unità immobiliari, con il vano scala "C" e con un vialetto condominiale, essenzialmente complanare ad esso, accessibile dalla via Trieste. È composto da una cucina, un bagno, una dispensa ed una camera da letto, messi in relazione tra loro da un corridoio. La superficie lorda complessiva dell'unità

immobiliare è di circa mq 73 di cui la stanza da letto occupa circa mq 18,00, la dispensa mq 6,00, il bagno mq 3,60 e una cucina mq 16,50 quali superfici nette.

Tutti gli ambienti possiedono un'altezza di cm 280 e sono rifiniti con pavimenti in graniglia, tinteggiature bianche alle pareti, porte il legno tamburato e infissi in alluminio elettrocolorato con vetrocamera, corredati da scuri alla veneziana, entrambi di colore bianco. Il bagno, con aeroilluminazione naturale, ha pavimento e rivestimento alle pareti in ceramica, quest'ultimo per un'altezza di cm 240 ed è munito esclusivamente di vaso e lavabo.

L'immobile è privo d'impianto di riscaldamento ed è dotato esclusivamente di un vecchio condizionatore installato in cucina; l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico installato nel bagno.

Le uniche utenze di cui è dotata l'unità immobiliare sono elettrica e idrica con relativi impianti di distribuzione sottotraccia; nel merito si precisa che la fornitura di tali utenze, provenienti dai contatori assegnati all'unità immobiliare in oggetto, servono anche l'adiacente unità immobiliare contrassegnata al N.C.E.U. col sub. 64, di proprietà della sig. ******, nonna paterna dei debitori eseguiti. Le suddette unità immobiliari, messe in comunicazione attraverso un varco nel muro comune, sono utilizzate come unica unità immobiliare, tuttavia, divisibili in conformità alla planimetria catastale dell'unità in oggetto, in quanto munite entrambe di ingresso indipendente dal vano scala condominiale, con la conseguente separazione anche delle utenze, avendo entrambe la possibilità di essere dotate di contatori autonomi.

Non è stato possibile reperire i certificati di conformità relativi agli impianti esistenti.

La scrivente, preso atto dell'assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, dovendo provvedere alla redazione di quest'ultimo, accertato che il climatizzatore installato è privo di libretto d'impianto (requisito a cui è subordinata la durata dell'APE), non potendo prevedere i tempi di vendita dell'immobile, ha ritenuto opportuno rinviare tale redazione alla fase esecutiva della vendita del bene; ai sensi del D.Lgs 192/05 art. 6 comma 5, in tali condizioni, la scadenza è fissata al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di rilascio e, quindi, nel caso in esame al 31 12 2026.

3.3 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'immobile risulta pervenuto ai signori ***** e ***** in forza dell'atto per causa morte derivante da certificato di denunciata successione trascritto il 12.06.2019 ai nn. 7232/9002 contro il de cuius padre *****.

Dal confronto preliminare tra quanto effettivamente rilevato e quanto indicato nella visura catastale [All.4], si evince che i dati indicati nell'atto di pignoramento, trascritto il 04.06.2025 ai nn. 10121/8172, individuano correttamente l'immobile, consentendone la sua univoca identificazione alla sezione RC foglio 126 del Comune di Reggio Calabria, particella 623, sub.63, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2.

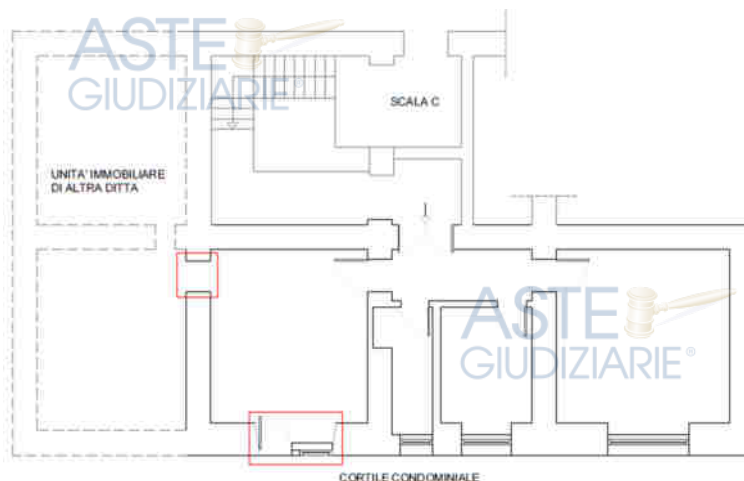
L'intera proprietà è a capo dei debitori eseguiti, con i seguenti diritti:

- 1/2 della piena proprietà a ***** nato a Reggio Calabria il ***** codice fiscale *****
- 1/2 della piena proprietà a ***** nata a Reggio Calabria il ***** codice fiscale *****

3.4 EVENTUALI VARIAZIONI E/O AGGIORNAMENTI DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Da accesso agli atti presso gli Uffici Catastali di Reggio Calabria non risulta reperibile una planimetria catastale antecedente a quella attualmente depositata [All.5 – All.5/bis]. Dal confronto della documentazione depositata presso gli Uffici Catastali di Reggio Calabria e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità per omessa indicazione sulle planimetrie depositate di:

- un portoncino sulla parete perimetrale esterna della cucina confinante col vialetto condominiale, quest'ultimo accessibile dalla via Trieste;
- un varco di collegamento con l'unità immobiliare identificata col subalterno 64 e intestato ad altra ditta (***** – nonna paterna dei debitori esecutati).



Lo scrivente Esperto, ritenendo le suddette difformità tali da non alterare i dati essenziali per la vendita, non ha proceduto alla variazione della planimetria depositata presso gli Uffici Catastali, allegando alla presente relazione, tuttavia, la restituzione grafica dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo [All.6].

3.5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO.

Il fabbricato, che ospita l'unità immobiliare in oggetto, ricade nella zona urbanistica storicamente edificata ed è per questo motivo che la sua costruzione è stata autorizzata con parere favorevole della Commissione Edilizia nonostante fosse di epoca antecedente la prima legge urbanistica nazionale n°1150 del 1942. Successivamente, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), strumento urbanistico comunale in vigore a Reggio Calabria dal 1985 fino allo scorso 2024, ha indicato questa zona urbanistica come zona omogenea B, "aree di completamento, aree in cui sono

permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione”, normata dall’art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

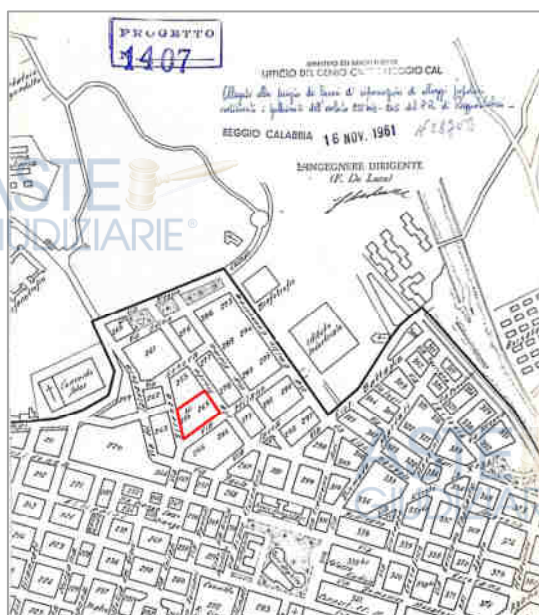
L’attuale Piano Strutturale Comunale (PSC), che ridisegna gli spazi del territorio cittadino, individua nella zona in oggetto il cosiddetto A.T.U. (Ambito Territoriale Unitario) I.1 “orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centro storico capoluogo”.

“... sono prescritte le modalità per garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico - culturale attraverso la ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che lo compongono e secondo i criteri dell’art. 3,4 e 5 del *disciplinare degli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico* costruito di cui alla Deliberazione della giunta regionale del 20 aprile 2012 n. 166”

Alla luce di quanto sopra, la destinazione del bene oggetto di pignoramento risulta compatibile con le destinazioni consentite dal vigente strumento urbanistico.

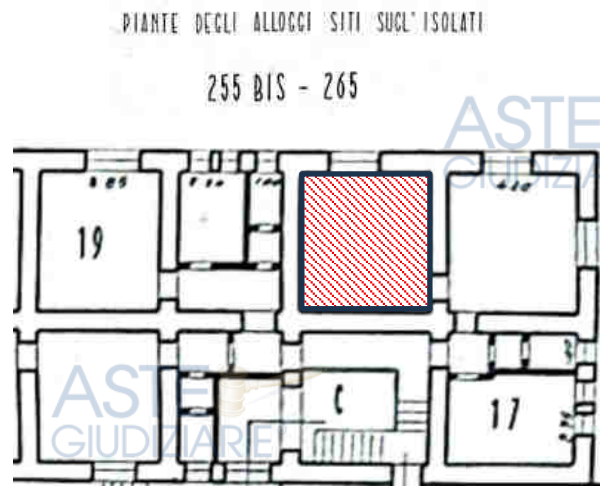
3.6 CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E VERIFICA DELL’ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.

Da una ricerca effettuata presso l’Archivio del Genio Civile di Reggio Calabria è emerso che l’unità immobiliare in oggetto ricade all’interno di una delle palazzine contrassegnate come isolato n.265 del Piano Regolatore edificata, unitamente all’isolato n. 255/bis, a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia deliberata in data 23 agosto 1932 a favore dell’Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati Statali (I.N.C.I.S.), quest’ultimo fondato nel 1924 per costruire o acquistare edifici da assegnare in locazione ai dipendenti civili e militari dello Stato, con priorità ai "dipendenti con minore stipendio". All’atto della soppressione dell’I.N.C.I.S. il patrimonio edilizio è stato incamerato nel patrimonio edilizio urbano del Comune di Reggio Calabria.



Dalla documentazione grafica reperita si è riscontrato che l’unità immobiliare, in progetto identificata con l’interno n.19, era originariamente costituita da 2,5 vani in quanto il vano, oggi

corrispondente alla cucina era porzione dell'unità immobiliare adiacente, in progetto identificata con l'interno n.17 (attuale sub.64).



Si è reso pertanto necessario accertare, con istanza di accesso agli atti presso gli Uffici dell'Urbanistica di Reggio Calabria, l'esistenza di una pratica edilizia che legittimasse tale variazione, tuttavia, senza alcun esito. Di conseguenza, al fine di comprendere con quale conformazione dell'unità immobiliare il sig. ***** (padre dei debitori eseguiti) fosse venuto in possesso, lo scrivente Esperto ha proceduto ad un ulteriore accesso agli atti presso gli Uffici del Patrimonio Edilizio di Reggio Calabria per reperire il titolo in forza del quale il Comune di Reggio Calabria vende al sig. *****, ovvero il contratto di compravendita del 05.06.2008, Repertorio n. 34029 - Trascrizione n. 8744.1/2008. In tale atto, che riporta allegata la planimetria ad oggi depositata presso gli Uffici Catastali con una consistenza di 3,5 vani, il Segretario Generale dichiara che, in virtù dell'esenzione espressamente disposta al comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n.662, alla vendita dell'alloggio, trattandosi di bene appartenuto al patrimonio edilizio di amministrazione comunale, non si applicano le nullità di cui al secondo comma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. [All.7]

Ci si trova, di fatto, di fronte ad uno stato illegittimo dell'immobile, per variazioni non essenziali riconducibili sia all'apertura di un portoncino su prospetto sia al frazionamento/accorpamento di porzioni di unità immobiliari (v.par.3.4) che, tuttavia, non rendono nullo l'atto di compravendita in virtù delle esenzioni di cui ai sopramenzionati riferimenti normativi. Nondimeno, sussistendo il requisito di sanabilità di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ovvero la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, tali difformità sono da ritenersi sanabili.

Non risultano né Certificato di Agibilità né Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

3.7 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non sussistono gravami derivanti da censo, livello o uso civico.

3.8 IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

Non è emersa l'esistenza di un condominio costituito, pertanto, non vi sono né spese condominiali né spese straordinarie già deliberate. Le uniche spese fisse di gestione e manutenzione possono essere ricondotte alla sola utenza della luce e alla pulizia scale per il solo vano scala "C" la cui ripartizione è gestita direttamente dagli stessi condòmini. Eventuali spese di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dovranno essere ripartite secondo i proporzionali diritti come per legge.

3.9 VENDITA DEL BENE PIGNORATO IN UN UNO O PIÙ LOTTI

Considerata la natura del bene, l'attuale conformazione geometrica e la funzionalità dell'unità immobiliare pignorata (appartamento), si procede alla stima del valore commerciale per intero data, peraltro, l'irrelevanza della promiscuità delle utenze tra l'unità immobiliare pignorata e quella attigua.

3.10 DIVISIBILITÀ DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'atto esecutivo cautelare, Corte D'appello di Reggio Di Calabria del 24/04/2025 rep.1094, trascritto il 04.06.2025 ai nn. 10121/8172, a favore dei sig.ri ***** contro il sig. ***** (debitore esecutato), e la sig.ra ***** (debitrice esecutata) nella qualità di eredi del de cuius padre sig. ***** , procede per la piena proprietà del bene, non configurando pertanto la fattispecie di pignoramento pro quota.

3.11 STATO DELL'IMMOBILE

Secondo quanto rilevato all'atto del sopralluogo e da quanto dichiarato dal Sig. ***** (debitore esecutato) durante l'operazione peritale, l'appartamento risulta libero e nella disponibilità dello stesso e della sig.ra ***** nella qualità di legittimi proprietari. Gli stessi usufruiscono unitamente dell'unità immobiliare per uso residenziale.

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo ai debitori esecutati è rappresentato dall'Atto Causa Morte - Certificato di Denunciata Successione n. 132379/ 88888/19 del 16.05.2019.

Mediante il suddetto atto, gli attuali debitori esecutati hanno ereditato (ciascuno per la quota di ½) dalla proprietà del sig. ***** .

Il sopracitato atto, datato 16.05.2019, trascritto il 12.06.2019 riporta data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 04.06.2025.

3.12 EVENTUALE OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO O DELL'EX CONIUGE

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito, in quanto il suo stato è da ricondursi a quanto esposto al precedente paragrafo.

3.13 EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Non esistono sul bene pignorato, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, tuttavia, per completezza, si riportano di seguito gli unici vincoli inibitori a cui è sottoposta l'area in cui ricade:

- Sismico - Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004
- Archeologico – nulla osta SAC (Soprintendenza Archeologica della Calabria), derivante dal complesso legislativo che parte dalla L. 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico ed è costituito anche dall'art. 10 della L. 137/02 e dal D.lgs n. 42/2004
- Storico artistico - pavimentazione d'epoca della città storica - D.S.R. N.35 del 13/03/201
- Limitazioni Aeroportuali - L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19.07.1993 - Superficie orizzontale interna;

3.14 VALORE DELL'IMMOBILE

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Per ciò che riguarda l'unità immobiliare in oggetto, il procedimento di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale è quello sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In conclusione il valore unitario da attribuire al bene in esame risulta determinato *omogeneizzando* i dati unitari scaturiti dalle indagini svolte, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, qualificazione infrastrutturale ed ambientale, contesto sociale, etc.) ed intrinseche (per esempio, tipologia insediativa e costruttiva, livello di piano, età e stato di manutenzione, disegno distributivo, panoramicità ed orientamento, luminosità, etc.) dei beni presi a confronto.

Per poter procedere alla stima va determinata preliminarmente la superficie commerciale pari alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Dalle indagini condotte ed in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, con riferimento alla destinazione d'uso residenziale, si ritiene di poter assumere un prezzo unitario per uno stato conservativo normale di 710,00 €/mq.

Inoltre, considerando che l'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato di maggior consistenza a tre piani fuori terra in stato di conservazione e manutenzione mediocre, si ritiene opportuno adottare il corrispondente coefficiente correttivo pari a 0,60; ne deriva che il valore commerciale dell'unità immobiliare, occupante parte del piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza a due piani fuori terra e con accesso dalla via Placido Geraci al civico 5, è pari a € 31'100,00, così risultanti:

$$73 \text{ mq} \times 710,00 \text{ €/mq} \times 0,60 = \text{€ } 31'098,00 \text{ in conto tondo } 31'100,00$$

Si detraggono da tale importo € 3'780,00 quali oneri per il ripristino e la regolarizzazione urbanistica ed edilizia comprendenti:

- spese tecniche per la redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia ivi comprese le sanzioni amministrative;
- chiusura varco di comunicazione con adiacente unità immobiliare (sub.64)
- aggiornamenti catastali post sanatoria relativi all'apertura della porta finestra.

Si considera, inoltre, quanto disposto dall'articolo 568 c.p.c. procedendo ad un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, corrispondente al 3% del valore di mercato, in virtù della quale **l'importo complessivo si riduce a € 26'400,00** come di seguito risultanti:

$$31'100,00 - 3\% \times 31'100,00 - 3'780,00 = 26'387,00 = \text{€ } 26'400,00 \text{ in conto tondo}$$

3.15 VERIFICA O DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI

Non si procede alla determinazione del canone di locazione in quanto l'immobile non risulta occupato da soggetti terzi.

Reggio Calabria, dicembre 2025

Il Consulente Tecnico
arch. Maria Clelia Zagarella

Allegati:

1. Verbale di primo accesso;
2. Verbale di secondo accesso;
3. Note iscrizioni e trascrizioni contro;
4. Visura storica catastale;
5. Riscontro accesso agli atti catastali
- 5/bis Planimetria catastale;
6. Planimetria stato di fatto;
7. Contratto di compravendita immobile;
8. Relazione fotografica.