



## **TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

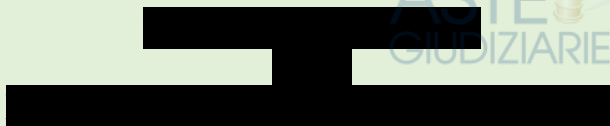
### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione immobiliare  
Dott. Francesco Maria Antonio Buggè**

**Procedimento n° 58/2024 R.G.Es.**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



**Custode Giudiziario: Dr. Maurizio Alfieri**

**C.T.U.: Arch. Marco Carbone**

**OGGETTO:**

- Procedura Es. immobiliare n. 58/2024 R.G.Es.
- Creditore Procedente: [REDACTED]
- Debitore: [REDACTED]

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Carbone, con studio professionale in Reggio Calabria, via Cantaffio n. 4/G, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Reggio Calabria al n. 414, in data 13/01/2025 veniva nominato C.T.U., per il procedimento Civile indicato in epigrafe, dall'illustrissimo G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè .

Pertanto, venivano posti al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al

dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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;

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 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.

Il giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

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

### **Sopralluogo**

Per l'adempimento del mandato affidatogli, il sottoscritto CTU ha iniziato, in via preliminare, l'esame degli atti prodotti dalle parti al fine di poter predisporre il lavoro e rispondere in modo esaustivo ai quesiti postigli.

Pertanto, si è proceduto con l'acquire ulteriore documentazione presso Enti e/o Uffici competenti ed infine, con comunicazione a mezzo raccomandata A/R si informavano le parti dell'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 24/02/2025 alle ore 16:00 e seguenti, presso i beni pignorati siti nel Comune di Reggio Calabria (RC) frazione Terreti, via S. Antonio Val. Terr. n. 6, rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 76, part. 536, sub. 1, cat. A/7, vani 5, rendita Euro 322,79.

In tale occasione, oltre al sottoscritto CTU arch. Marco Carbone ed Dott. Maurizio Alfieri, nella qualità di Custode Giudiziario, era presente la [REDACTED] debitrice esecutata.

Dopo aver dato lettura dei quesiti, si è proceduto ad una accurata ispezione dei luoghi dando inizio ai rilievi metrici, dimensionali e distributivi dell'immobile esecutato; il rilievo veniva integrato da una serie di fotografie sia interne che esterne.

Tutte le operazioni peritali di rilievo appena descritte sono avvenute alla contestuale presenza del Dott. Maurizio Alfieri n.q. di Custode Giudiziario e delle parti già identificate, le stesse sono proseguite regolarmente per come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo (All. 2), si segnala la mancanza dell'attestato di prestazione energetica.

Alle ore 16:45 le operazioni peritali e di sopralluogo venivano sospese ed il relativo verbale veniva chiuso e sottoscritto da tutte le parti a vario titolo intervenute.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**Premessa** - Preliminarmente alle operazioni tecniche, al fine di identificare l'immobile oggetto della presente relazione di C.T.U., il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, tutto quanto necessario per verificare se l'immobile esecutato avesse un'esatta identificazione catastale con relative planimetrie, stralci del foglio di mappa, elaborati planimetrici e visure.

Ed ancora, oltre che all'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha effettuato opportuna richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, per reperire ulteriore documentazione urbanistica in relazione all'immobile in oggetto.

Esaminata e confrontata la documentazione sopra citata, si è proceduto all'elaborazione ed allo sviluppo di quanto rilevato, nonché a redigere la planimetria dell'immobile, in modo da evidenziare caratteristiche ed eventuali difformità.

Pertanto, il sottoscritto è nelle condizioni di poter relazionare intorno ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, specificando che, le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto, saranno utilizzate nei limiti necessari per adempiere all'incarico stesso e secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n. 178 del 31/07/2008.

### RISPOSTA AI QUESITI

- **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.**

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato gli atti presenti nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, ha verificato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

Si rappresenta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (PG), in cui viene certificato che dall'esame ultraventennale a tutto il 06/11/2024, nell'immobile oggetto di procedura esecutiva si rileva quanto segue:

Alla data del 06 novembre 2024 l'immobile oggetto della relazione risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio Servizi Catastali:

"Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO DI CALABRIA, Via Nasiti Sn, piano T, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; SEZ. RC foglio 76 particella 536 sub 1, zona censuaria, categoria A/7, classe U, vani 5,0, superficie catastale mq 123 (totale escluse aree scoperte mq 86) Rendita Catastale Euro 322,79".

#### STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 23147/14251 in data 14 dicembre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Onorato Giuliana di Melito Di Porto Salvo (RC) del 13 dicembre 2004, numero di repertorio 26287/5894, a favore di

██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ██████████, avente ad oggetto la seguente consistenza: Sezione Urbana RC foglio 76 particella 536 sub 1. COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 1408/1309 in data 27 gennaio 1997, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Poggio Fausto di Reggio Di Calabria (RC) del 07 gennaio 1997, numero di repertorio 94630, a favore di ██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ██████████, contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione.

PERTANTO L'IMMOBILE RISULTA GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITA':

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.19409/16179 in data 06 novembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Reggio Calabria di REGGIO DI CALABRIA (RC) del 26 giugno 2024, numero di repertorio 1468, a favore di EVOLVE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale

05156080268, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con [REDACTED], avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Nel quadro D si precisa l'immobile di cui alla sez. B risulta contraddistinto dalla Sezione Urbana "RC". VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.11746/9766 in data 17 giugno 2014, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di REGGIO DI CALABRIA (RC) del 24 maggio 2014, numero di repertorio 1400, a favore di ISP OBG S.R.L. sede Milano (MI), codice fiscale 05936010965, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto la seguente consistenza: Sezione Urbana RC foglio 76 particella 536 sub 1.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.2834/304 in data 19 febbraio 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Federico Salvatore di Roccella Ionica (RC) del 17 febbraio 2009, numero di repertorio 19402/8585 - Importo totale € 200.000,00 – Importo Capitale € 100.000,00 - durata 30 anni, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. sede Napoli (NA), codice fiscale 04485191219, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale, avente ad oggetto la seguente consistenza: Sezione Urbana RC foglio 76 particella 536 sub 1.

Le iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ovvero delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono le seguenti:

Trascrizione verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn.19409/16179 in data 06 novembre 2024.

\*\*\*\*\*

**- 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**

Come già accennato in precedenza, dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto prendere visione del bene pignorato, eseguire i necessari rilievi dimensionali e fotografici e valutarne l'effettivo stato di conservazione.

#### **Descrizione delle caratteristiche della zona**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Comune di Reggio Calabria (RC), frazione di Terreti, e più precisamente nelle campagne della suddetta frazione ovvero in via S. Antonio Val. Terr. n. 6.

La zona in esame, come del resto l'intero abitato di Terreti, dal punto di vista prettamente residenziale appare poco popolata e scarsamente servita da mezzi pubblici ovvero autolinee private che si limitano a poche corse giornaliere.

Sono praticamente assenti aree a verde pubblico e parcheggi.

Risultano presenti le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica).

Nelle vicinanze insistono edifici di culto raggiungibili a piedi, seppur con percorsi in pendenza e pochissimi negozi di prima necessità.

Per tutto quanto già descritto, si può affermare che la zona in esame non risulta affatto predisposta ad un utilizzo residenziale, soprattutto a carattere continuativo.

Difatti, la frazione di Terreti, come tutto il comprensorio, è oggetto di graduale spopolamento.



*Ortofoto dell'area con indicazione dell'immobile in oggetto ed il suo contesto*

### **Descrizione del fabbricato**

L'immobile in oggetto, è composto da un unico corpo di fabbrica posto all'interno di un lotto di terreno che si presenta intercluso (privo di accesso diretto alla pubblica via).

Difatti L'accesso è possibile solo a piedi, tramite un sentiero pedonale di circa 100 metri che si dirama dalla Strada Comunale Nasiti-Terreti, attraversando terreni privati. Questo sentiero conduce a una stretta rampa in pietra e calcestruzzo di circa 1 metro di larghezza, che infine porta al cancello di accesso alla proprietà in questione.

L'immobile confina a nord con le particelle 214 e 475, ad Est con la particella n. 461, a Sud con le particelle nn. 273 e 658, mentre ad Ovest con le p.lle 273 e 474. Tutte le particelle confinanti fanno parte del medesimo foglio di mappa n. 76 (cfr. Estratto di mappa all. n. 5).

Dal punto di vista costruttivo, è realizzato con struttura in muratura ordinaria mista a cemento armato risalente alla seconda metà del secolo scorso.

Dal punto di vista distributivo, l'appartamento oggetto di esecuzione si può così descrivere: immobile ad un piano, indipendente e con destinazione residenziale, con altezza interna (pavimento/intradosso solaio) di ml 2,80 circa, composto da soggiorno, pranzo e cucina, due camere bagno e ripostiglio, oltre al giardino esterno di circa 2100 mq.

La seguente tabella riassume i vani e le superfici calpestabili nette rilevate:

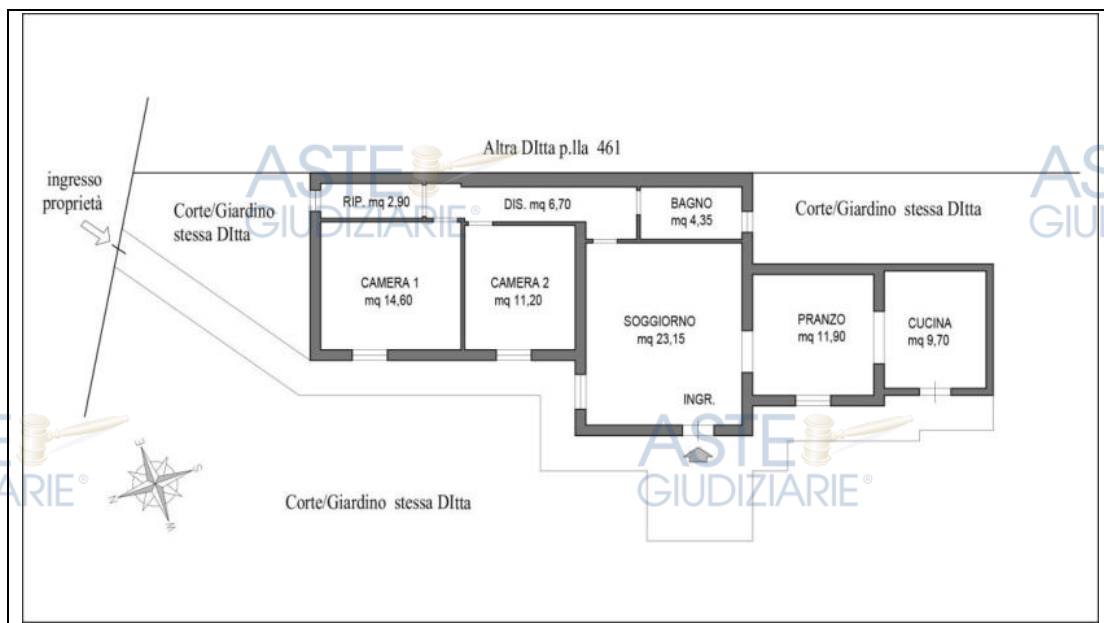
Superficie residenziale piano interrato

Ingr./Soggiorno	mq	23,15
Pranzo	mq	11,90
Camera 1	mq	14,60
Camera 2	mq	11,20
Bagno	mq	4,35
Disimpegno	mq	6,70
Ripostiglio	mq	2,90
Totale Sup. calpestabile	mq	74,80

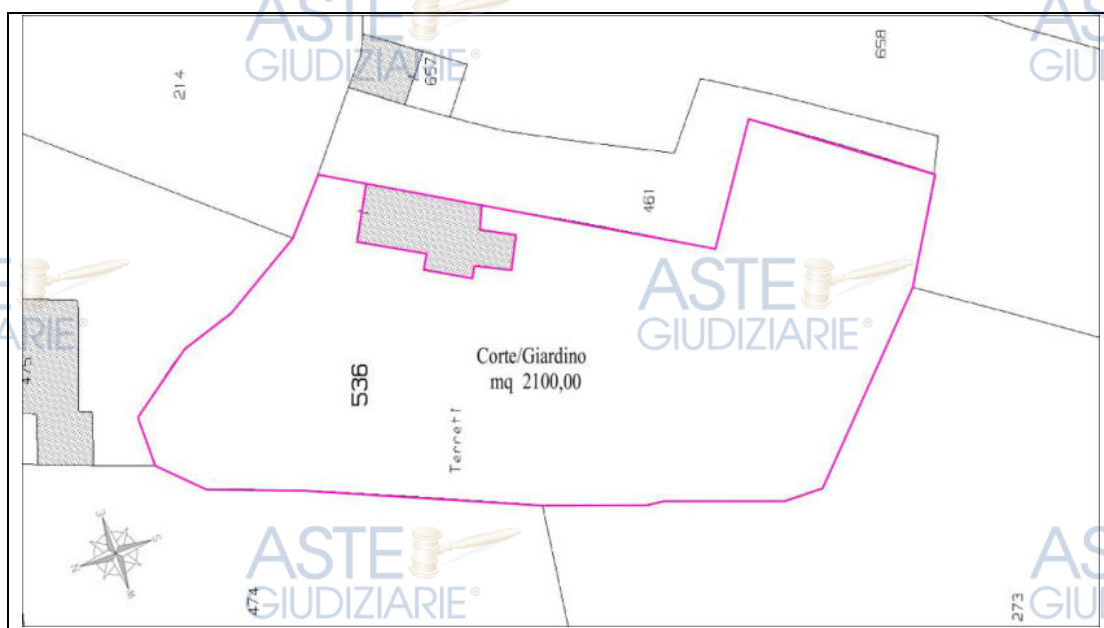
Superficie non residenziali (giardino):

Totale Sup. balconi mq 2.100,00

La superficie non residenziale del giardino verrà successivamente ragguagliata, unitamente alle murature interne ed esterne, secondo i criteri dell'estimo per ottenere la relativa superficie commerciale



Planimetria di rilievo stato di fatto con indicazione delle superfici nette



Planimetria catastale del terreno annesso con indicazione della superficie

L'appartamento, al momento del sopralluogo risulta completamente arredato, ed in normali condizioni di manutenzione. Tutti i vani sono illuminati ed areati in maniera naturale. La pavimentazione dell'intero appartamento è in cotto, ad eccezione della

cucina dove risulta essere in gres porcellanato ed in bagno dove sia il rivestimento chela pavimentazione sono in piastrelle monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera per le due camere ed in legno per il resto della casa, e sono tutti dotati di sistema di oscuramento del tipo a “scuri” in legno. Il portone d’ingresso è realizzato in legno di pino, mentre le porte interne sono in legno tamburato di media qualità.

Le rifiniture risultano di livello normale, la funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione risultano adeguate. L’immobile non necessita di urgenti interventi di manutenzione (cfr doc fotografica All.n.1).

La camera “1” ed il soggiorno sono dotati di impianto di condizionamento caldo/freddo autonomo alimentato con energia elettrica (condizionatori split), mentre l’acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico (scaldabagno) con capacità di 80 lt.

L’impianto elettrico risulta adeguato, sia per numero di prese, che per corpi illuminanti.

Inoltre, l’immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, non risultava dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dall’Ill.mo Giudice, quest’ultimo viene regolarmente redatto ed allegato alla presente (All. n.8). Lo stesso è stato regolarmente trasmesso al nuovo Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici.

\*\*\*\*\*

**- 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;**

Il sottoscritto C.T.U., dopo la verifica dei beni in sede di sopralluogo, confrontata con la documentazione reperita presso gli Uffici e/o Enti competenti, rileva quanto segue.

L'immobile, composto da una unità immobiliare, viene indicato all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare con la seguente descrizione:

- ***Piena proprietà pari ad 1/1 di [REDACTED] in regime di comunione legale su: abitazione in villini posta in Comune di Reggio Calabria (RC), rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 76, Particella 536, sub. 1, Categoria A/7, vani 5, rendita catastale € 322,79.***

Preliminarmente si precisa che la proprietà risulta, alla data del pignoramento, in capo ai debitori eseguiti e che durante le operazioni di sopralluogo non sono emerse incongruità planimetriche interne tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, ovvero allegata alla richiesta di Condono Edilizio presso il Comune di Reggio Calabria.

Difatti, i dati indicati nel pignoramento, hanno permesso sia l'univoca individuazione dell'immobile, sia la ricostruzione storico catastale del bene pignorato.

Si rileva, invece, una incongruenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Invero, all'attualità, si è rilevato un ulteriore vano interno destinato a cucina. Detto vano, presente nelle planimetrie allegata alla richiesta di condono, verrà inevitabilmente sanato in sede di condono, che si rammenta essere ancora pendente e, pertanto, detta incongruità, ad oggi, non riveste grande importanza in quanto, l'aggiornamento catastale della planimetria potrà avvenire nelle more del completamento della pratica di condono edilizio e prima del rilascio della concessione in sanatoria da parte del Comune di Reggio Calabria.

Quest'ultima circostanza verrà meglio trattata nelle risposte ai successivi e pertinenti quesiti.

\*\*\*\*\*

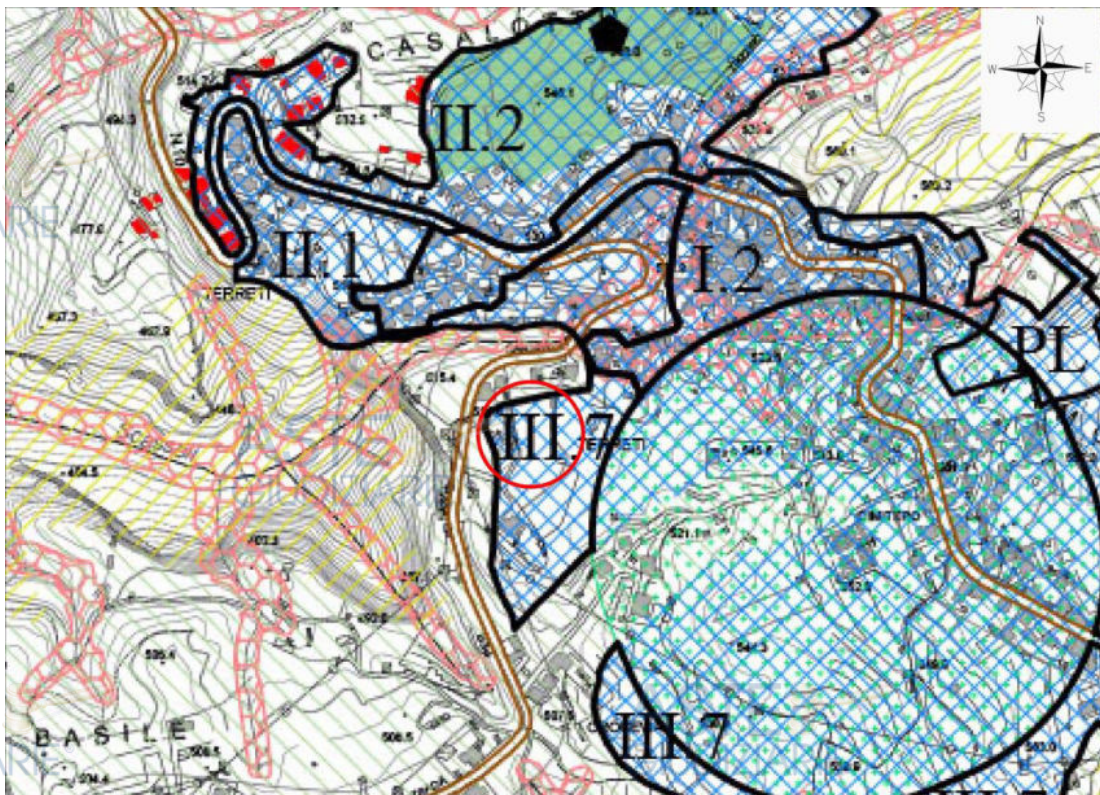
- **QUESITO N° 4** - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Alla data della presente, non si ritiene necessario un aggiornamento catastale in quanto per l'immobile in questione risulta pendente una domanda di condono edilizio. Pertanto, nelle more del completamento della suddetta pratica di condono e prima del rilascio della concessione in sanatoria, si potrà, conseguentemente, aggiornare la planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

- **QUESITO N° 5** - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Consultata la documentazione prevista dal Piano Strutturale del Comune di Reggio Calabria, accessibile dal sito [www.reggiocal.it](http://www.reggiocal.it), sezione "urbanistica", si evince che l'immobile pignorato rientra nella zona denominata ATU III 7.



*Stralcio Piano Strutturale Comunale con individuazione della Zona e Legenda*

Detta zona risulta normata dalla scheda 15 (ATU III 7) orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi di interesse generale, per come di seguito riportato nell'apposita scheda:

<b>SCHEDA N. 15</b>		PSC – REU
<b>ATU III - DELLE AREE DA TRASFORMARE.</b>		<b>ATU III.7</b> - orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi di interesse generale.
		<b>REGGIO CALABRIA</b>

**ATU III.7 - orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi di interesse generale.**

1. Questo ATU comprende in prevalenza attrezzature e servizi di interesse generale pubblici o privati, privilegiando i grandi impianti innovativi.
2. I servizi privati sono considerati di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici, cioè finalizzati a produrre benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Sono, pertanto, da considerarsi servizi di interesse generale quelli che, pur gestiti da privati, integrino analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione pubblica, con esclusione di quelli per i quali l'attività dei privati si svolga in campi non interessati tradizionalmente dall'azione pubblica e/o persegua finalità di lucro che condizionino i contenuti e la qualità del servizio.
  - Per i servizi privati di interesse generale come sopra descritti l'Amministrazione comunale può, con apposito provvedimento, prevedere esoneri parziali o totali dal contributo di costruzione.
  - A mero titolo esemplificativo vengono considerati di interesse pubblico i servizi che soddisfino almeno due delle seguenti condizioni:
    - a) Il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
    - b) La gestione da parte di enti no-profit o, comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulti rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia;
    - c) La continuità temporale dell'erogazione del servizio (durabilità);
    - d) L'accessibilità economica (tariffe/prestazioni) concordate con l'Amministrazione comunale;
    - e) L'esistenza di una forma societaria pubblico/privata;
    - f) L'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
    - g) La realizzazione attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
    - h) L'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione comunale regolante il servizio.
3. Modalità di acquisizione al patrimonio del Comune delle aree per i servizi:
  - a. Il reperimento delle aree per attrezzature e servizi di interesse generale, comprese quelle delle infrastrutture necessarie per la realizzazione delle previsioni di piano o di progetto, avviene applicando il regime della compensazione, ovvero attribuendo alle aree medesime i diritti edificatori utilizzabili in un qualunque altro ATU concordato con l'Amministrazione comunale; può essere attribuita all'ATU ricevente una premialità entro il limite massimo dell'IT previsto.
  - b. Le aree per le quali è prevista l'acquisizione al patrimonio comunale sono quelle indicate o desunte dalle tavole del PSC (ATU III.7) o dal Piano Attuativo. Esse devono essere cedute all'Amministrazione comunale contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area; la loro acquisizione è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o dal Permesso di Costruire convenzionato o dalla cessione volontaria con atto pubblico.
  - c. L'Amministrazione comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per l'avvio o il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In tal caso i diritti edificatori propri dell'area sono oggetto di compensazione nella valutazione economica dell'esproprio.
  - d. In generale i diritti edificatori che insistono sull'area da compensare, quando non diversamente indicato, sono quelli desunti applicando un  $IT = 0,4 \text{ mq/mq} + 30\%$  di premialità per cessione volontaria.
  - e. I simboli cartografici che nelle tavole di PSC dovessero distinguere le nuove aree per tipologia di servizio sono di tipo orientativo.
4. Indici, parametri e modalità esecutive:
  - Salvo deroghe del Consiglio Comunale, gli interventi per realizzare nuovi servizi pubblici o di uso pubblico sono disciplinati dai seguenti indici e parametri:
    - Indice di utilizzazione territoriale:  $IT = 0,4 \text{ mq/mq}$ .
    - HA: m 13,80.
    - Rapporto di copertura:  $0,40 \text{ mq/mq}$ .
    - Distanza dal confine: non inferiore a m 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato.
    - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
    - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.
    - Superficie permeabile: pari almeno al 40% della ST, di cui il 60% dev'essere sistemato a verde.

- **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;**

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto prendere visione del bene pignorato, quindi, eseguire opportuna richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria.

Previa istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, per visione e/o ritirare atti, il sottoscritto CTU, ha potuto verificare la conformità o meno dell'immobile pignorato ovvero la relativa richiesta di concessione edilizia in sanatoria che come già accennato in precedenza risulta ancora in itinere.

Invero, dalla documentazione acquisita presso il Comune di Reggio Calabria, si evince che in data 08/01/1987, la precedente proprietà (sig. ██████████) ha avanzato richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, pratica n. A17175 (All. n.7.a), dalla quale si evince quanto segue:

- che l'abuso riguarda ad un fabbricato in muratura ordinaria sito in Reggio Calabria in Contrada Aldaria Terreti (oggi via S. Antonio Vallone Terreti n. 6), ad un Piano Fuori Terra, destinato ad Abitazione
- Che verificato il modello 47/85 – R (domanda di condono), alla pagina 2, punto F, viene dichiarato come periodo di ultimazione del fabbricato, la dicitura

“Precedente all’ 1-9-1967”, mentre come anno di ultimazione, viene dichiarato il 1956. Si rappresenta, che per tale epoca, non sono richiesti né Oneri e né Costi di Costruzione.

- che da certificato dei vincoli rilasciato dal Comune di Reggio Calabria, Settore Pianificazione Territoriale Servizi Beni Paesaggistici e Ambientali in data 24/10/1996, l’area dove insiste l’immobile pignorato non è sottoposta a vincoli (All. n. 7.d).

- che l’oblazione dovuta, pari a 186.248 lire (Euro 96,18) calcolata dal Comune (Gruppo di Lavoro 7) risulta in parte versata in data 29/12/1986 (183.000 lire/94,51€). Per la restante parte di oblazione, seppur irrisoria, non vi è alcuna richiesta nessuna integrazione da parte del Comune di Reggio Calabria.

- che da relazione di perizia tecnica giurata, a firma del Geom. Paolo Sonni, in data 28/12/1996, viene dichiarata una superficie di circa 80 mq e un volume di 270 mc da condonare (All. n. 7.c).

Pertanto, la documentazione necessaria per il completamento della suddetta pratica è la seguente:

- Documentazione Fotografica aggiornata
- Titolo di Proprietà
- Documentazione Catastale
- Certificato di Idoneità Statica depositato al Genio Civile.

Infine, per ciò che attiene i costi per onorari e competenze spettanti al tecnico abilitato che sarà chiamato a redigere tutte le attività e/o pratiche previste per il completamento del condono, quindi per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, questi non possono al momento essere calcolati in quanto soggette a regime di libero mercato.

\*\*\*\*\*

**- 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;**

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

\*\*\*\*\*

**- 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;**

Alla data della presente, non risultano spese per gestione o manutenzione straordinaria già preventivate, né risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

\*\*\*\*\*

**- 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**

Analizzate le caratteristiche tecniche del bene in oggetto è emerso che sia la conformazione strutturale che distributiva, è tale da non renderlo comodamente divisibile, poiché trattasi di unità immobiliare singola con utilizzo abitativo all'interno di un lotto di terreno pertinenziale (corte) legato all'immobile e destinato, anche catastalmente, all'uso diretto dell'abitazione. Inoltre, eventuali opere edilizie e/o di frazionamento, necessarie per la divisione, oltre ai relativi costi, potrebbero pregiudicarne la funzionalità distributiva e di accesso al bene, con conseguente notevole depauperamento dell'immobile stesso.

Per tutto ciò, lo scrivente C.T.U. ritiene che l'immobile debba considerarsi vendibile in un unico lotto.

\*\*\*\*\*

**- 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;**

Come già espresso al punto precedente, l'immobile in oggetto, risulta pignorato per intero e non necessita di divisione in singoli lotti.

\*\*\*\*\*

**- 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.**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato debitore esecutato, ovvero dalla sig.ra [REDACTED].

Quanto al sig. [REDACTED], anch'egli debitore esecutato, in sede di verbale di sopralluogo del 24/02/2025 (All. n. 2), la sig.ra [REDACTED] dichiara di essere divorziata dal 2016 e di non avere alcun rapporto col predetto sig. [REDACTED].

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*

**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.**

Come già accennato al punto precedente l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore esecutato sig. [REDACTED] coniuge dichiaratasi divorziata dal 2016, dell'altro debitore esecutato, [REDACTED].

Alla data della presente, non è stato prodotto alcun decreto di assegnazione dell'immobile.

\*\*\*\*\*

**- 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**

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli artistici o storici ed inoltre, non insistono diritti demaniali.

\*\*\*\*\*

**- 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.**

**Premessa** - Alla stima del valore commerciale o di mercato dei beni pignorati si è pervenuti attraverso l'applicazione del metodo "sintetico comparativo", basato sulla

determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa area di riferimento e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il procedimento impiegato tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore delle unità immobiliari di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

Va altresì aggiunto, che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale compravendita dipendente da fattori temporali soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Per poter definire il valore commerciale dell'immobile esecutato, necessariamente, si dovrà determinare la superficie commerciale dello stesso.

Pertanto, le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI EN 10750:2005 sostituita a partire da 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili.

Si sottolinea che le norme UNI non sono né legge né direttiva europea e, se non espressamente richiamate da altre normative italiane, rimangono solo un'indicazione.

Per tutto ciò, il sottoscritto CTU ritiene idoneo il criterio di calcolo delle superfici previsto dalla norma UNI 10750/05, essendo quest'ultima utilizzata comunemente sia dagli operatori di settore, sia dai più comuni software di estimo che ne consentono l'utilizzo anche per le stime storiche o risalenti al periodo in cui la norma era vigente.

**Il calcolo della superficie commerciale:** si ottiene dalla somma di superficie coperta e scoperta che concorrono al valore commerciale richiesto e che vengono ottenute dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente ragguagliate.

Il criterio di misurazione per determinare la “superficie commerciale”, è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

<b>Superfici principali</b>		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40
Soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (finiture analoghe ai vani principali)	80%/60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Inoltre, le superfici ponderate ad uso esclusivo di lastrici solari/terrazze, balconi, patii e giardini (superfici scoperte o di ornamento) vengono così calcolate:

<b>Superfici di ornamento</b>		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi Logge Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Infine, le quote percentuali delle superficie dei vani accessori quali cantine e posti auto coperti e scoperti, vengono così calcolate:

<b>Superfici di vani accessori e parcheggi</b>
--

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Nel caso specifico avremo:

➤ **Unità immobiliare – Reggio Calabria (RC) Foglio 76, P.la 536, Sub. 1**

Immobile uso residenziale	Superficie Reale (mq)	Sup. Commerciale (mq)
Superficie calpestabile (100%)	74,80	74,80
Superfici pareti divisorie interne (100%)	4,80	4,80
Superfici pareti perimetrali (100%)	11,00	11,00
Sup. muri di confine (50%)	4,60	2,30
Sup. Giardini, pertinenze (10% di 25 mq)	25,00	2,50
Giardini, pertinenze (2% eccedenza > di 25 mq)	2.075,00	41.5
<b>Totale</b>	<b>2.195,20</b>	<b>136,90</b>

Pertanto la superficie commerciale complessiva degli immobili pignorati è pari a **mq 136,90**.

**Considerazioni generali di mercato e andamento storico**

Per ciò che concerne gli immobili con destinazione residenziale, il seguente grafico, mostra l'andamento nel tempo dei prezzi richiesti mediamente e per immobili residenziali in vendita all'interno del territorio del Comune di Reggio Calabria negli ultimi 7 anni. (fonte immobiliare.it)

Nel mese di Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 477 al metro quadro, con una diminuzione del 6,84% rispetto a Settembre 2024 (512 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Terreti, Ortì ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 577 al metro quadro.



**Diagramma andamento prezzi immobili di tipo residenziale Zona R1 (Terreti)**

In considerazione dei prezzi minimi raggiunti, si ritiene che l'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi, per immobili residenziali all'interno della zona in esame sarà tendenzialmente stabile.

### **Stima dell'immobile pignorato**

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento o "ideale", che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale in funzione delle caratteristiche del bene stesso, ottenendo un valore medio corretto o "effettivo".

Questo procedimento consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, partendo dal valore medio unitario ideale, tenendo conto di tutti i fattori che possono incidere sulla sua "appetibilità" all'interno del mercato locale.

Esistono diverse tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito, tuttavia, l'orientamento estimativo consiglia un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio rappresentato dalla tabella TCM3.1.1 del 17/07/2008, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate ma anche nei siti web di settore.

Il metodo consiste nel rilevare dalla suddetta tabella i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile in oggetto, quindi, calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito (Cm) che moltiplicato per il valore medio unitario ideale, consente di desumere il valore unitario di mercato corretto o "effettivo".

Infine, calcolando la superficie commerciale secondo il criterio già descritto, si potrà assegnare al bene in oggetto il giusto valore di mercato.

*(Valore unitario di mercato x Superficie commerciale = valore di mercato)*

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato (mq), preliminarmente e per come richiesto, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, quest'ultime, aggiornate al 2° Semestre 2024, esprimono i seguenti valori:

Comune: Reggio Di Calabria

Fascia/zona: Extraurbana/Frazioni Terreti, Orti`, Podargoni E Insediamenti Urbani Minori In Zona Collinare E Pedemontana

Codice di zona: R1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	440	640	1,9	2,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	520	1,5	2,1
Ville e Villini	Normale	490	700	2	2,5

Pertanto, dalle esplorazioni svolte dallo scrivente, presso operatori di settore (agenzie e franchising immobiliari, siti internet, OMI), sul mercato immobiliare nella zona presa in

considerazione, si ritiene che il valore unitario “ideale” dell’immobile in oggetto è valutato in **€/mq 567,5**

Il valore unitario ottenuto, dovrà essere “corretto” tenendo in considerazione le caratteristiche distintive e di pregio dell’immobile attraverso i coefficienti di merito.

Il coefficiente correttivo di merito (Cm), calcolato come somma dei valori raffrontati sulla tabella già citata, è pari a:  $- 17,3\% = 0,827$

Pertanto si avrà:

*(Valore unitario ideale x Cm = Valore unitario di mercato)*

$$567,5 \times 0,827 = \mathbf{469,32 \text{ €/mq}}$$

Infine, atteso che la superficie commerciale complessiva oggetto di stima è di mq 136,9 calcolata secondo i criteri di misurazione già descritti, si ritiene di poter assegnare al bene in oggetto il seguente **valore di mercato:**

*(Valore unitario di mercato x Superficie commerciale = valore di mercato )*

$$469,32 \text{ €/mq} \times 136,9 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 64.249,90}$$

Diconsi Euro Sessantaquattromiladuecentoquarantanove/90.

### **Conclusioni e Congedo C.T.U.**

Pertanto, ai fini della vendita si individua un unico lotto composto dalla piena proprietà dell’immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria (RC), Foglio n. RC/76, P.IIa n.536, Sub. n.1, sito in via S. Antonio Vallone Terreti n.6.

Con quanto espresso e con l’auspicio di aver compiutamente assolto l’incarico ricevuto, il sottoscritto, ringrazia l’Ill.mo Giudice Es. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori approfondimenti.

Per concludere, si riportano, in maniera sintetica e schematica, le informazioni essenziali relative all’immobile pignorato:

<b>SCHEDA RIEPILOGATIVA UNICO LOTTO</b>	
Tipologia	Immobile ad un piano f.t. con destinazione residenziale
Ubicazione	Comune di Reggio Calabria
Indirizzo	S. Antonio Vallone Terreti n.6
Superficie commerciale complessiva mq	136,9
Proprietà	Proprietà per ½ Proprietà per ½ In regime di comunione dei beni
Descrizione sintetica	Immobile con destinazione catastale residenziale, piano terra, con altezza interna (estradosso/intradosso) di ml 2,80 circa., composto da ing./soggiorno cucina/pranzo, bagno, disimpegno, n. 2 camere, e giardino di pertinenza.
Attestazione catastale	NCEU di Reggio Calabria, sez. RC, foglio 76, part.IIa 536, sub.1, categoria A/7, Classe U, 5 vani, rendita € 322,79
Rispondenza urbanistica fabbricato	Richiesta concessione edilizia in sanatoria n. A17176 del 08/01/1987
Utilizzazione prevista in PSC	Zona ATU III 7 - orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi di interesse generale
Stato di manutenz. complessivo	Sufficiente
Valore commerciale	€ 64.249,90 - Euro Sessantaquattromiladuecentoquarantanove/90.

La presente relazione è composta da 30 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati.

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1 Documentazione fotografica
- Allegato 2 Verbale di sopralluogo di Custode e CTU
- Allegato 3 Visura storica per immobile
- Allegato 4 Planimetria catastale
- Allegato 5 Estratto di mappa catastale
- Allegato 6 Ispezione ipotecaria – nota di trascrizione
- Allegato 7.a Copia richiesta concessione in sanatoria Mod.47/85 R e A
- Allegato 7.b Elaborati grafici e doc. fotografica allegati al condono
- Allegato 7.c Perizia tecnica stragiudiziale giurata allegata al condono
- Allegato 7.d Certificato dei vincoli allegato al condono
- Allegato 7.e Richiesta della documentazione da integrare al condono da parte del Comune di RC
- Allegato 8 APE - Attestato di Prestazione Energetica

**Reggio Calabria 21/09/2025**

*In fede*

**Architetto Marco Carbone**