



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.N. 7/2025

***** CONTRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

UNITA' IMMOBILIARE E LASTRICO SOLARE SITI IN REGGIO CALABRIA

VIA VECCHIA PROVINCIALE OCCHIO DI PELLARO n. 43/A

SEZIONE URBANA PEL. FOGLIO 10 PARTICELLA 16 SUBALTERNI 5 E 6

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCESCO MARIA ANTONIO BUGGÈ

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 degli immobili	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.	9
3.6	Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative e verifica dell'esistenza di dichiarazione di Agibilità.	10
3.7	Esistenza di censo, livello o uso civico	10
3.8	Importo annuo spese fisse di gestione e di manutenzione.....	10
3.9	Vendita dei beni pignorati un uno o più lotti.....	10
3.10	Divisibilità del bene in caso di pignoramento pro quota.....	11
3.11	Stato degli immobili	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	11
3.14	Valore dell'immobile	11



1. PREMESSA

Con provvedimento del 26 marzo 2025 il Giudice dell'Esecuzione dott. Dott. Buggè Francesco Maria Antonio 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. 7/2025 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 restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;
- **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 27.03.2025 con l'acquisizione della documentazione catastale e sono proseguite con il primo accesso, fissato dal Custode Giudiziario avv. Giuseppina Costantino, il giorno 14.04.2025. A causa dell'assenza della parte esecutata, è stato impossibile eccedere agli immobili, pertanto, dopo essere riusciti a contattare la signora ***** nella qualità di comproprietaria, si è concordato un nuovo accesso per il giorno 16.04.2025 [all.1]. In tale giorno si è proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi alla presenza continua, oltre che del custode e della scrivente, anche della sig.ra ***** , riscontrando la corrispondenza dei beni alla descrizione contenuta nel pignoramento e l'accessibilità ad uno solo di essi ovvero all'appartamento posto al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra; il soprastante lastrico solare, infatti, non risulta più raggiungibile in quanto l'originaria scala esterna in ferro, ricadente su area di proprietà di altra ditta, è oggi parzialmente demolita nel tratto iniziale.

Entrambe le unità immobiliari sono site in Reggio Calabria Via Vecchia Provinciale Occhio di Pellaro n. 43/A.

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 sul certificato notarile, redatto dal notaio ***** di Perugia per conto del creditore procedente ***** e della documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c. depositata agli atti. Gli immobili in esame, consistenti in una abitazione e un lastrico solare, ricadono nel Comune di Reggio Calabria e sono contrassegnati al N.C.E.U. alla sezione urbana PEL, foglio 10, particella 16, zona censuaria 2, rispettivamente col subalterno 5, categoria A/4, classe 2 e subalterno 6, categoria F/5. Essi riportano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni contro:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01.07.2010 ai nn. 13637/2885 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Unicredit Family Financing Bank S.P.A. [all.2]

Trascrizioni contro:

- a) Atto giudiziario, trascritto il 10/02/2025 ai nn. 2344/1943 a favore di ***** [all.2].

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

3.2.1 Caratteristiche della zona

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Pellaro, il più grande quartiere di Reggio Calabria, situato a circa 14 Km a Sud dal centro città e più precisamente nel Rione denominato "Occhio di Pellaro" sito ai margini dell'abitato e noto principalmente per la presenza di un'importante area archeologica di circa 500 metri quadrati che testimonia l'importanza storica di questa località reggina [all.3].

La zona di Pellaro si estende per circa 7 km lungo la costa ed abbraccia, con diverse frazioni, parte del retroterra collinare alle pendici dell'Aspromonte; confina a nord con la frazione di San Gregorio, ad est con quella di Ravagnese, quest'ultima importante per la presenza dell'Aeroporto dello Stretto, a sud con il Comune di Motta San Giovanni, mentre ad ovest si affaccia sullo Stretto di Messina.

Il suo centro abitato è attraversato dalla direttrice jonica della Statale 106, dalla Strada Nazionale e dall'asse ferroviario suburbano di Reggio Calabria.

Per la sua posizione sul mare, la presenza dei servizi primari, l'incremento delle aziende agrituristiche, finalizzate a coniugare l'agricoltura e il turismo, e dei centri di sport acquatici, Pellaro è una delle principali località turistico-balneari del Comune di Reggio Calabria.

3.2.2 Descrizione degli immobili

L'unità immobiliare in oggetto e il soprastante lastrico solare occupano rispettivamente il piano primo e secondo di un fabbricato a due piani fuori terra, con struttura in muratura di mattoni, posto ad una distanza di circa 50 metri dal mare e delimitato ad ovest dalla Via Vecchia Provinciale Occhio di Pellaro e ad est dalla ferrovia mentre a nord e sud è in aderenza ad altri fabbricati.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla Via Vecchia Provinciale Occhio di Pellaro al n. 43/A tramite scala esterna in cemento mentre, come già sopra esposto, non è possibile accedere al soprastante lastrico solare in quanto l'unica scala in ferro che ne garantiva l'accesso è stata tagliata.

All'atto del sopralluogo il fabbricato ed il contesto circostante versano in condizioni di degrado sia per la mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio, sia per le condizioni sporche e maleodoranti che privano l'ambiente dei requisiti minimi igienico-sanitari.

Unità abitativa al piano primo

Internamente l'appartamento, si presenta in discreto stato di conservazione a meno di tracce di umidità su ampie superfici di soffitti e pareti derivanti da infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal soprastante lastrico solare, che hanno compromesso la pittura, non escludendo anche possibili distacchi di intonaco ancora non visibili.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva lorda di circa mq 67 e una superficie calpestabile di circa mq 53, ad est un balcone di circa mq 6 mentre internamente ha un'altezza di m 2,90.

L'appartamento è caratterizzato, all'ingresso, da un ampio ambiente con angolo cottura dal quale si snoda un corridoio che conduce a un'ampia stanza da letto con portafinestra sul balcone e ad una stanza con annesso l'unico bagno dell'appartamento. Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimenti in gres porcellanato, tinteggiature bianche alle pareti e infissi in alluminio anodizzato; L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto di illuminazione ed idrico sanitario tutti sottotraccia e apparentemente a norma. Non sono presenti impianti a gas, di riscaldamento e/o climatizzazione mentre per la produzione di acqua calda sanitaria vi è la sola predisposizione per l'installazione di scaldabagno elettrico; di nessuno dei suddetti impianti la scrivente ha reperito relativi certificati di conformità. Il bagno, con aeroilluminazione naturale, ha sanitari in ceramica con doccia e rivestimento sulle pareti in gres porcellanato per un'altezza di cm 220.

La scrivente, preso atto dell'assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, ha provveduto alla redazione di un nuovo A.P.E. (attestante la classe energetica "G" del subalterno n.5), che viene allegato alla presente relazione, preventivamente trasmesso alla Regione Calabria, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Regionale (codice identificativo: 8006325000216076 - Protocollo n. 375082 del 26/05/2025) [all.4].

Lastrico solare

Come precedentemente esposto, non è stato possibile accedere al lastrico solare che, dalle caratteristiche del fabbricato, ricalca la superficie della sottostante unità abitativa oggetto di questa stima confermando, quindi, la superficie catastale di mq 68. Il suo stato di conservazione è facilmente deducibile dai danni riscontrati sia esternamente al fabbricato, sia internamente all'appartamento come sopra descritti [all.13]. La causa di tale stato è da ricondursi principalmente al degrado in cui versa l'impermeabilizzazione dell'estradosso del lastrico solare stesso.

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

Gli immobili risultano pervenuti ai coniugi ***** in forza dell'atto di compravendita stipulato il 28.06.2010 dal notaio ***** [all.5]. Repertorio n. 23095/11065, trascritto sui Registri Particolare e Generale ai nn. 9356/13635 del 01/07/2010 contro

*****.

Dal confronto preliminare tra quanto effettivamente rilevato e quanto indicato nelle visure catastali [all.6], si evince che i dati indicati nell'atto di pignoramento, trascritto il 10.02.2025 ai nn. 2344/1943, individuano correttamente entrambi gli immobili, consentendone la loro univoca identificazione.

Unità abitativa al piano primo

È riportata alla sezione urbana PEL del Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 16, sub.5 zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2.

L'intera proprietà è a capo dei debitori esecutati, all'atto dell'acquisto, coniugi in regime di comunione dei beni, con i seguenti diritti:

- 1/2 della piena proprietà a ***** nato a Reggio Calabria il 28.09.1964 codice fiscale *****
- 1/2 della piena proprietà a ***** nata a Reggio Calabria il 25.03.1971 codice fiscale *****

Lastrico solare

È riportato alla sezione urbana PEL del Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 16, sub.6 categoria F/5.

L'intera proprietà è a capo dei debitori esecutati, all'atto dell'acquisto, coniugi in regime di comunione dei beni, con i seguenti diritti:

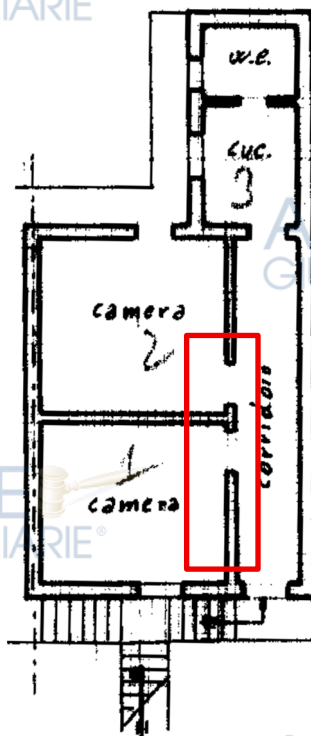
- 1/2 della piena proprietà a ***** nato a Reggio Calabria il 28.09.1964 codice fiscale *****
- 1/2 della piena proprietà a ***** nata a Reggio Calabria il 25.03.1971 codice fiscale *****

3.4 EVENTUALI VARIAZIONI E/O AGGIORNAMENTI DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

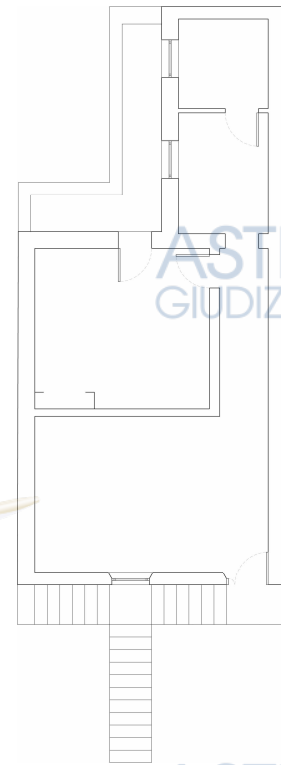
Dal confronto della documentazione depositata presso gli Uffici Catastali di Reggio Calabria e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, si è riscontrato quanto segue:

Unità abitativa al piano primo

Completezza dei dati catastali e sostanziale conformità dell'elaborato planimetrico all'effettivo stato dei luoghi a meno di lievi difformità nella distribuzione degli ambienti interni e loro destinazione. Tali difformità non compromettono la vendita attuale del bene in quanto di scarsa rilevanza, non alterando significativamente né il numero dei vani, né il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, né la superficie calpestabile [all.7-8].



Planimetria catastale [all.7]



Pianta stato di fatto [all.8]

Per tutto quanto sopra la scrivente ha ritenuto di non procedere alla correzione della planimetria al fine di non gravare la parte procedente di ulteriori oneri.

Lastrico solare

Completezza dei dati catastali e assenza dell'elaborato planimetrico. Anche in questo caso la scrivente ha ritenuto di non procedere al deposito presso gli uffici di competenza della relativa planimetria catastale al fine di non gravare la parte procedente di ulteriori oneri tenuto conto che, nel caso specifico, essa non risulta obbligatoria per la compravendita.

3.5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO.

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) III.8 "orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica". Secondo quanto riportato nel Regolamento Edilizio e Urbanistico vigente, vale quanto segue:

"... Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, attività commerciali, attività terziarie, attività turistiche, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali e artigianali, salvo quelle compatibili con la destinazione d'uso prevalente"

Alla luce di quanto sopra, le destinazioni dei beni oggetto di pignoramento risultano compatibili con le destinazioni consentite dal vigente strumento urbanistico.

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

In merito alla conformità della costruzione, con dichiarazione rilasciata dalla venditrice Iolanda ***** nell'atto di compravendita del 28.06.2010 con cui i signori ***** acquisiscono la proprietà degli immobili, si prende atto che *“il fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967”* ovvero prima dell'entrata in vigore della cosiddetta Legge Ponte (L. 765/67) con cui si introducono i piani urbanistici generali allargando il perimetro dell'obbligo di titolo abilitativo alla costruzione a tutto il territorio comunale. Nello stesso atto il notaio ***** , all'art. 2, fa riferimento alla perizia, allegata allo stesso, redatta dal ***** in data 18 giugno 2010, asseverata con giuramento presso il Tribunale di Reggio Calabria in pari data al n. 1205 cron. [all.9], con la quale lo stesso dichiara che gli immobili oggetto della presente stima sono stati realizzati in data antecedente al 1967, richiamando, a sua volta, l'atto di divisione del notaio ***** del 31.01.1986 rep. N. 53546 che, all'art.5, riporta stessa dichiarazione rilasciata da parte delle condividenti [all.10].

Al fine di documentare tutto quanto sopra, la scrivente ha consultato ed estratto copia delle cartografie depositate presso l'Ufficio Urbanistica Comunale di Reggio Calabria datate 1967 [all.11] riscontrando l'effettiva presenza del fabbricato ricadente su area, al tempo, esterna al nucleo urbano. L'appartamento risulta privo di Certificato di Agibilità o 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

Dall'elaborato planimetrico [all.12] si evince che il fabbricato è costituito da quattro unità immobiliari due al piano terra e due al piano primo tutte con ingresso indipendente. Non vi è un condominio costituito pertanto non sussistono né spese condominiali né spese straordinarie già deliberate. Le uniche spese fisse di gestione e manutenzione possono essere ricondotte alle utenze dell'unità immobiliare abitativa di proprietà dei sig.ri ***** . Eventuali spese di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dovranno essere ripartite secondo i proporzionali diritti come per legge.

3.9 VENDITA DEI BENI PIGNORATI UN UNO O PIÙ LOTTI

Considerata la natura dei beni, l'attuale conformazione geometrica e la funzionalità delle unità immobiliari pignorate (appartamento e lastrico solare), si formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

3.10 DIVISIBILITÀ DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'atto esecutivo cautelare, Corte D'appello di Reggio Di Calabria del 09/01/2025 rep.2019, trascritto il 10.02.2025 ai nn. 2344/1943, a favore di ***** contro ***** (Debitore Esecutato), e ***** (Debitrice Esecutata), coniugi in regime di comunione dei beni, procede per la piena proprietà del bene, non configurando pertanto la fattispecie di pignoramento pro quota.

3.11 STATO DEGLI IMMOBILI

Secondo quanto rilevato all'atto del sopralluogo e da quanto dichiarato dalla Sig.ra ***** durante l'operazione peritale, l'appartamento risulta libero e nella disponibilità della stessa e del Sig. *****.

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo ai Debitori Esecutati è rappresentato dall'Atto di Compravendita Repertorio n. 23095/11065 del 28.06.2010 - notaio *****.

Mediante il suddetto atto, gli attuali Debitori Esecutati hanno acquistato (congiuntamente per la quota di ½ ed in regime di comunione dei beni) dalla proprietà *****.

Il sopracitato atto, datato 28.06.2010, riporta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 10.02.2025.

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 non risulta occupato, come esposto al precedente paragrafo.

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

I vincoli inibitori che sussistono sulla particella oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- Sismico: Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004
 - Limitazioni Aeroportuali: L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19.07.1993 - Superficie orizzontale posta a 45 m al di sopra del livello medio dell'aeroporto (12m);
 - Vincolo paesaggistico ambientale D.Lgs. 42/04 art. 136 e art. 142 lettere a - c;
 - Il Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA): Pericolosità di erosione costiera bassa P1;
- Non risultano vincoli ed oneri di altra natura.

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 le unità immobiliari 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 ai beni in esame risulta determinato *omogeneizzando* i dati unitari scaturenti 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.

Oltre al computo della superficie del balcone (mq 6) quale superficie accessoria a servizio dell'unità immobiliare, si è considerato anche quella del lastrico solare (mq 68), eventualmente accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare in oggetto, adottando, nel primo caso, un coefficiente di ponderazione pari al 25% della superficie e, nel secondo caso, pari al 20% fino a 25 mq e al 5% per l'eccedente ai 25 mq. Partendo da una superficie residenziale di mq 67 (superficie lorda dell'appartamento), ne risulta, pertanto, la seguente superficie commerciale

$$67 + 25\% 6 + (20\% 25 + 5\% 43) = \text{mq } 75,65$$

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 550,00 €/mq.

Inoltre, considerando che le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato di maggior consistenza a due piani fuori terra in stato di conservazione e manutenzione mediocre, si ritiene opportuno adottare il corrispondente coefficiente correttivo pari a 0,80; 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 Vecchia Provinciale Occhio di Pellaro al civico 43/A, è pari a € 33'286,00, così risultanti:

$$75,65 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = € 33'286,00$$

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 € 32'000,00** come di seguito risultanti:

$$33'286,00 - 3\% = 32\,287,42 = €\,32'000,00 \text{ in conto tondo}$$

Reggio Calabria, giugno 2025

Il Consulente Tecnico
arch. Maria Clelia Zagarella

Allegati:

1. Verbale d'accesso
2. Ispezione Ipotecaria
3. Estratto del foglio di mappa
4. Attestato di prestazione energetica
5. Atto di compravendita
6. Visure storiche catastali
7. Planimetria catastale sub 5
8. Pianta stato di fatto sub 5
9. Perizia Giurata ante 1967
10. Atto di Divisione
11. Estratto cartografico 1967
12. Elaborato planimetrico
13. Relazione fotografica