

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 76/2021

CREDITORE PROCEDENTE
AQUI SPV S.R.L.

DEBITORE ESECUTATO
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA N. 1

INDICE

1. PREMESSA	2
2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	8
4. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA	9
5. RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO	13
5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO	14
5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO	16
5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO	24
5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO	25
5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO	25
5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO	26
5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO	26
5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO	30
5.9. RISPOSTA AI PUNTI 9 E 10 DEL QUESITO	30
5.10. RISPOSTA AL PUNTO 11 DEL QUESITO	32
5.11. RISPOSTA AL PUNTO 12 DEL QUESITO	33
5.12. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO	34
6. CONCLUSIONI	41

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

1. PREMESSA.

L'Illustrissimo Giudice Esecutivo Dott.ssa Tiziana Drago, il giorno 12 ottobre 2021, disponeva la nomina, in sostituzione di precedente perito rinunciatario, del sottoscritto Ing. Francesco Fasci, quale esperto stimatore affinché procedesse alla valutazione di tutti i beni immobili riconducibili al compendio pignorato con la procedura esecutiva immobiliare n. 76/2021 R.G.E., promossa dalla AQUIS SPV s.r.l. nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED].

Il sottoscritto perito, presa nozione dei quesiti sottoposti e di seguito riportati:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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 (calpestando) 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; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;
 - 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 (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;
 - 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;
 - 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - 7) 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 Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale;
 - 8) 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 e Comunale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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;

- 9) 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute;
- 14) determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribuito dal bene secondo le condizioni di mercato;

accettava l'incarico e avviava le attività di consulenza, procedendo, prima di ogni altra cosa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c..

Come rilevabile dalla documentazione in atti, l'intero compendio immobiliare pignorato è costituito da diverse unità immobiliari eterogenee e, inoltre, site in diversi comuni della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

Riferendosi, per comodità di lettura, all'identificazione degli immobili e alla suddivisione riportata sull'atto di pignoramento depositato, si possono individuare 3 diversi gruppi immobiliari, precisamente:

UNITÀ NEGOZIALE 1:

- NCEU Palizzi (Rc), foglio 65, particella 73, sub. 3, A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Contrada Limara, Piano T;
- NCEU Palizzi (Rc), 65, particella 73, sub. 4, L- Lastrico Solare, Contrada Limara, Piano 1;
- NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 36, natura T- Terreno, consistenza 19 are 60 centiare, contrada Favazzina;

- NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 37, natura T- Terreno, consistenza 21 are 10 centiare, contrada Favazzina;

UNITÀ NEGOZIALE 2:

- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 1, A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 2, A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;

UNITÀ NEGOZIALE 3:

- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 1, C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse, consistenza 74 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/A, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 1);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 2, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 34 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/ C, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 2);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 3, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 40 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/D, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 3);

Inoltre, come facilmente intuibile, l'eterogeneità dei beni e, soprattutto, il fatto che gli stessi siano siti in agro a diversi territori comunali ha complicato le operazioni di accertamento presso i pubblici uffici della documentazione utile e necessaria per dare compiuto seguito ai quesiti posti dall'Ill.mo G.Es., ricerche che per alcuni di essi sono ancora in corso.

Per tutto quanto sopra esposto, con la presente relazione di consulenza n. 1 si procede, esclusivamente, allo studio, analisi e stima degli immobili costituenti il gruppo denominato **UNITÀ NEGOZIALE 3** dell'intero compendio pignorato, consistenti in:

- 1) un'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. al sub. n. 13 (ex 1) della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della Zona Censuaria di Reggio Calabria; C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse;
- 2) un'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. al sub. n. 2 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della Zona Censuaria di Reggio Calabria; C1 - Negozi Botteghe;
- 3) un'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. al sub. n. 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della Zona Censuaria di Reggio Calabria; C1 - Negozi Botteghe;

che risultano in ditta [REDACTED] per la quota di 1/9 della piena proprietà.

2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dallo studio della documentazione in atti risulta che:

- il signor [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], è debitore della AQUI SPV s.r.l., per la somma di € 121.146,04 portata dai titoli come successivamente descritti;

- il signor ██████████ è proprietario esclusivo della quota di 1/9 della piena proprietà dei beni individuati al N.C.E.U. ai sub. n. 2, 3 e 13 (ex 1) della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della Zona Censuaria di Reggio Calabria;
- i titoli corrispondono al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Calabria n. 1094/2014 (procedimento monitorio n. 3622/2014 R.g.a.c.), emesso già provvisoriamente in data 12.12.2014 e depositato in cancelleria il 16.12.2014;
 - il 25 ottobre 2015 la società AQUI SPV s.r.l. e BPER Banca s.p.a. hanno concluso un contratto di cessione dei crediti ai sensi della legge 130/1999, con efficacia giuridica a decorrere dalla medesima data, in virtù del quale la prima ha acquistato, pro soluto dalla seconda, tutti i crediti;
 - il 2 novembre 2018, con atto a firma del Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, rep. n. 53366, l'Aqui SPV s.r.l. ha conferito procura speciale alla Società Prelios Credit Solutions s.p.a. al fine di svolgere ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero crediti dei quali la Aqui SPV s.r.l. è o sarà titolare;
 - con atto di precetto del 18 gennaio 2021, la Prelios Credit Solutions s.p.a., nella sua menzionata qualità, ha intimato al debitore di pagare, la somma di € 121.146,04 oltre interessi;
 - in data 3 giugno 2021, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Reggio Calabria, sottoponeva a pignoramento immobiliare i seguenti immobili:
 - **UNITÀ NEGOZIALE 1:**
 - NCEU Palizzi (Rc), foglio 65, particella 73, sub. 3, A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Contrada Limara, Piano T;
 - NCEU Palizzi (Rc), 65, particella 73, sub. 4, L- Lastrico Solare, Contrada Limara, Piano 1;
 - NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 36, natura T- Terreno, consistenza 19 are 60 centiare, contrada Favazzina;
 - NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 37, natura T- Terreno, consistenza 21 are 10 centiare, contrada Favazzina;
 - **UNITÀ NEGOZIALE 2:**
 - NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 1, A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
 - NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 2, A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
 - **UNITÀ NEGOZIALE 3:**
 - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 1, C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse, consistenza 74 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/A, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 1);
 - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 2, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 34 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/ C, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 2);
 - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 3, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 40 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/D, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 3);
 - in data 21 luglio 2021 veniva trascritto il pignoramento al n. 12181 RG ed al n. 10216 RP nei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di RC;
 - in data 21 luglio 2021 il creditore procedente chiedeva formalmente la vendita del compendio pignorato.

In conclusione, come già riportato in premessa, con la presente relazione di consulenza n. 1, si procederà allo studio e stima, esclusivamente, per la porzione del compendio pignorato individuato come **UNITÀ NEGOZIALE 3** sull'atto di pignoramento, consistente in

IMMOBILE 1:

unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/A,

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 13 (ex 1), categoria C1 - Negozi Botteghe (ex C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse), classe 7, consistenza 52 mq, sup. catastale 66 mq, rendita € 2.459,99;

IMMOBILE 2:

unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/C,

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 2, categoria C1 - Negozi Botteghe, classe 7, consistenza 34 mq, sup. catastale 42 mq, rendita € 1.608,45;

IMMOBILE 3:

unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/D,

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 3, categoria C1 - Negozi Botteghe, classe 7, consistenza 40 mq, sup. catastale 46 mq, rendita € 1.892,30;

che risultano tutti avere la medesima proprietà costituita da ditte diverse con relative quote parti, nel dettaglio:

- - proprietà 1/9
- - proprietà 1/9
- - proprietà 1/9
- - proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni
- - proprietà 1/18
- - proprietà 1/9
- - proprietà 1/18
- - proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni
- - proprietà 1/9
- per la quota di 1/9

Nella figura che segue (figura A), in cui è riportata una vista aerea del quartiere della zona d'interesse, con la campitura rossa si individua l'edificio in cui risultano ubicati gli immobili pignorati oggetto della presente relazione.

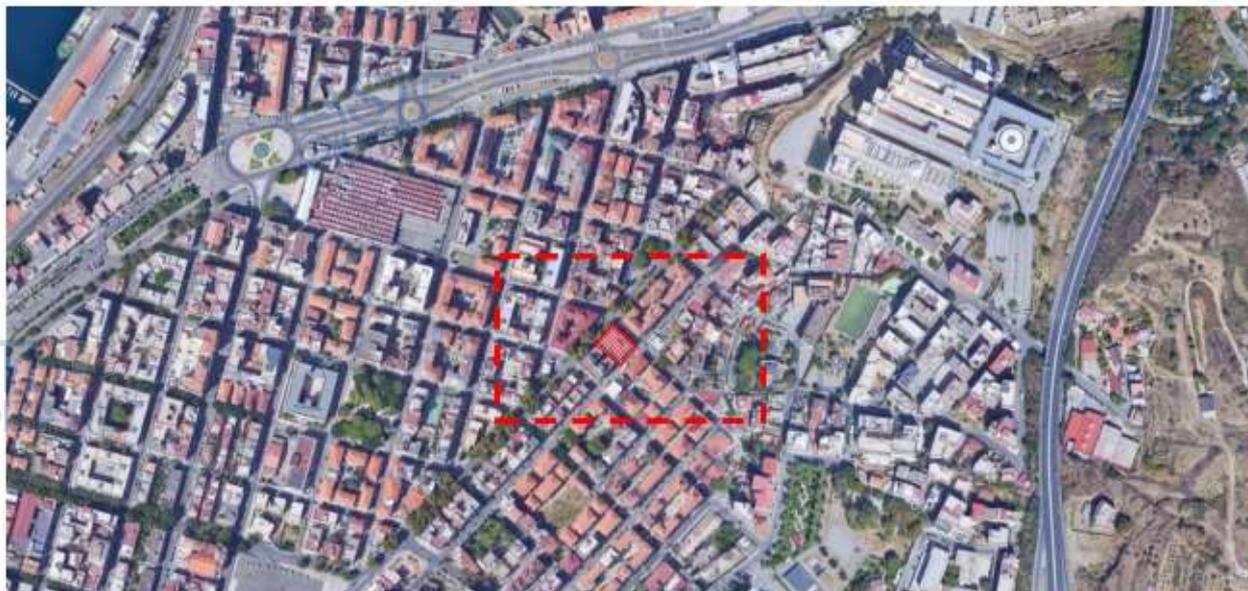


Figura A - Vista aerea del bene pignorato

3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 29 ottobre 2021, il sottoscritto perito, congiuntamente con la Dott. Sergio Labozzetta, Custode Giudiziario nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, come da verbale di accesso redatto in pari data [37]; in tale occasione non si riusciva ad accedere a tutti gli immobili, di conseguenza si rinviavano le operazioni a nuova data.

In data 8 novembre 2021, sempre congiuntamente con il Custode nominato, si eseguiva un secondo sopralluogo [38] e in tale occasione si provvedeva a svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili, oltre tutti gli accertamenti in situ ritenuti utili per dare compiutamente seguito ai quesiti formulati dall'Ill. G. Es.:

- Nel periodo intercorso per il completamento delle operazioni peritali, si è proceduto:
- il 28.10.2021 all'acquisizione della documentazione catastale [da 15 a 22];
 - il 24.02.2022, a inoltrare richiesta all'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori aggiornato; ricevendo certificato ufficiale il 18.03.2022 [35];
 - il 24.02.2022, a inoltrare richiesta all'Amministratore di Condominio, avvocato [REDACTED], della documentazione condominiale necessaria; ricevendo il tutto il 28.02.2022 [11];

- il 01/04/2022, a inoltrare richiesta di accesso agli atti presso gli uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [39] al fine di verificare la disponibilità di documentazione relativa all'immobile oggetto di studio e l'eventuale acquisizione di copia conforme di tutti gli elaborati grafici e documentali relativi agli eventuali atti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto; ricerca conclusasi il 03.05.2022 con l'invio a mezzo pec della sola documentazione trovata [da 7 a 9];
- il 13.04.2022, all'acquisizione della documentazione presente presso l'Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria, relativa alle autorizzazioni edilizie originali di realizzazione degli immobili [1];
 - il 05.05.2022, a inoltrare richiesta di accesso agli atti presso gli uffici S.U.A.P. del Comune di Reggio Calabria [40] al fine di verificare la disponibilità di altra documentazione relativa agli immobili oggetto di studio non ritrovata presso l'Ufficio Urbanistica; ricerca conclusasi il 19/05/2022 con l'invio a mezzo pec della nota di conclusione negativa della ricerca [41];
 - il 05.05.2022 all'esecuzione dell'ispezione ipotecaria [da 31 a 33] relativa ai beni oggetto di stima;
 - il 13.05.2022, a presentare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali richiesta di aggiornamento degli atti catastali; richiesta accettata il 16/05/2022 con aggiornamento delle planimetrie catastali e della relative visure [da 26 a 30] degli immobili individuati ai sub. 2 e 3, senza attribuzione di nuovo numero di subalterno;

Occorre precisare che i tempi necessari per la fase di ricerca e successiva acquisizione della documentazione progettuale presente presso gli uffici pubblici, in parte, si è dilatata a causa delle difficoltà di accesso e interfaccia con i dipendenti; difficoltà determinate dalla ben nota pandemia mondiale dovuta al virus "Covid19" che ha, per lunghi periodi, interdetto l'accesso al pubblico, ovvero in altri disposto il lavoro a distanza per i dipendenti complicando le operazioni di ricerca.

4. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato è consegnata la copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente perizia che si riferisce agli immobili individuati al N.C.E.U. ai sub. nn. 13 (ex sub. 1), 2 e 3 della part. n. 55 del Foglio n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria (RC).

Documentazione allegata:

➤ **Allegato 1: Documentazione Fotografica**

➤ **Allegato 2: Elaborati Grafici**

- Elab. n. 1: Stralcio Aerofotogrammetrico;
- Elab. n. 1: Vista aerea del quartiere in cui è sito l'immobile pignorato con individuazione dello stesso;

- Elab. n. 3: Pianta dello stato di fatto dell'immobile individuato al sub. n. 13 (ex sub. 1) della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- Elab. n. 4: Pianta dello stato di fatto degli immobili individuati ai sub. nn. 2 e 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;

N.B.: Gli elaborati grafici nn. 3 e 4 rappresentano le piante degli immobili così come rilevati in sede di operazioni peritali;

➤ **Allegato 3: Documenti in copia**

[1] Progetto dei "Lavori di costruzione di n. 9 alloggi per i soci della Cooperativa Edilizia "Pro Domo Mea" a firma dell'██████████, del 14.05.1956, autorizzato con Commissione Edilizia nella tornata del 12/07/1956 n. 494:

- [1.01] Relazione e dati costruttivi;
- [1.02] Disegno n. 1 - Planimetria Generale;
- [1.03] Disegno n. 2 - Pianta fondazione e telaio di base;
- [1.04] Disegno n. 3 - Pianta Piano Cantinato;
- [1.05] Disegno n. 4 - Pianta Piano Rialzato;
- [1.06] Disegno n. 5 - Pianta Piano Tipo;
- [1.07] Disegno n. 6 - Particolari Pianta Piano Tipo;
- [1.08] Disegno n. 7 - Sezione AB del Fabbricato;
- [1.09] Disegno n. 8 - Prospetto Viale Amendola;
- [1.10] Disegno n. 9 - Prospetto Via Parini;
- [1.11] Disegno n. 10 - Prospetto Via D. Triepi;
- [1.12] Disegno n. 11 - Particolari decorativi ed infissi;

[2] Parere della commissione edilizia del 13.06.1953;

[3] Parere della commissione edilizia del 13.07.1956;

[4] Licenza Edilizia n. 3653 del 22.04.1958;

[5] Licenza d'uso del fabbricato rilasciato dalla Prefettura di Reggio Calabria il 08.04.1963;

[6] Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Reggio Calabria n. 118 del 06.05.1963;

[7] Certificato di Agibilità n. 133 del 12.08.2004 relativo ai sub. 2 e 3;

[8] Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica edilizia 8/2019, prot. n. 1021 del 07.01.2019 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile individuato al sub. 1 della part. n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria a firma ██████████;

- [8.01] Attestazione di presentazione;
- [8.02] Modello SCIA del 16.12.2018;
- [8.03] Modello Soggetti Coinvolti;
- [8.04] Relazione Tecnica di Asseverazione a firma dell'ing. ██████████;
- [8.05] Verbale di assemblea condominiale;
- [8.06] Visura catastale;
- [8.07] Planimetria;
- [8.08] Parere della commissione edilizia del 13.07.1956;
- [8.09] Parere del Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Calabria del 09.11.1956;
- [8.10] Richiesta nulla osta all'inizio dei lavori del 18.04.1958;
- [8.11] Licenza Edilizia n. 3653 del 22.04.1958;

- [8.12] Nulla osta dell'ufficiale sanitario al rilascio dell'abitabilità del 27.04.1963;
- [8.13] Licenza d'uso del fabbricato rilasciato dalla Prefettura di Reggio Calabria il 08.04.1963;
- [9] Segnalazione Certificata di Agibilità n. 02/2020 relativa al sub. 13 (ex sub. 1) a firma del [REDACTED];
- [9.01] Richiesta Agibilità;
- [9.02] Scheda Anagrafica Fabbricato;
- [9.03] Delega alla presentazione SCA;
- [9.04] Autocertificazione;
- [9.05] Dichiarazione di conformità e salubrità;
- [9.06] Dichiarazione Allaccio Fognario;
- [9.07] Dichiarazione Barriere Architettoniche;
- [9.08] Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico;
- [9.09] Dichiarazione di Prevenzione Incendi;
- [9.10] Dichiarazione di fine lavori;
- [9.11] Planimetria catastale;
- [9.12] Visura Catastale;
- [9.13] Documentazione Fotografica.
- [10] Pratica di accatastamento relativo ai sub. 2 e 3 a firma del [REDACTED] del 2004;
- [11] Documentazione Condominiale:
- [11.01] Bilancio consuntivo con ripartizione di spese e profitti anno 2020;
- [11.02] Ripartizione bilancio preventivo anno 2021;
- [11.03] Importo affitti magazzini percepiti anno 2020;
- [11.04] Stralcio Regolamento Condominiale;
- [11.05] Tabelle Millesimali;
- [11.06] Mail del 28.02.2022;
- [11.07] Mail del 27.04.2022;
- [11.08] Mail del 28.04.2022;
- [11.09] Scheda spese fisse Condominiali allegata alla Mail 28.04.2022;
- [12] Contratto di fitto con la ditta [REDACTED] dell'unità immobiliare individuata al sub. 13 (ex sub. 1) part. 55 foglio di mappa n. 121 della zona censuari a Reggio Calabria;
- [13] Contratto di fitto con la ditta [REDACTED] dell'unità immobiliare individuata al sub. 2 part. 55 foglio di mappa n. 121 della zona censuari a Reggio Calabria;
- [14] Contratto di fitto con la ditta [REDACTED] dell'unità immobiliare individuata al sub. 3 part. 55 foglio di mappa n. 121 della zona censuari a Reggio Calabria;
- [15] Estratto del foglio di mappa catastale n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [16] Visura storica originale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 1 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [17] Visura storica originale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 2 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [18] Visura storica originale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [19] Visura storica originale, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 13 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [20] Planimetria catastale originale, relativa al sub. 13 (ex sub. 1) della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;

- [21] Planimetria catastale originale (prima della variazione fatta dal CT), relativa al sub. 2 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [22] Planimetria catastale originale (prima della variazione fatta dal CT), relativa al sub. 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [23] Certificato APE n. 8006327000004074 redatto dall'Arch. [REDACTED] il 13/01/2020 e valido sino al 13/01/2030, relativo all'immobile sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121;
- [24] Certificato APE n. 05/2015 redatto dal Geom. [REDACTED] il 02/07/2015 e valido sino al 02/07/2025, relativo all'immobile sub. n. 2, part. n. 55, fg. n. 121;
- [25] Certificato n. 01/2017 redatto dal Geom. [REDACTED] il 21/03/2017 e valido sino al 21/03/2027, relativo all'immobile sub. n. 3, part. n. 55, fg. n. 121;
- [26] Docfa di aggiornamento catastale, relativo ai sub. nn. 2 e 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [27] Visura catastale aggiornata, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 2 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [28] Planimetria catastale aggiornata, relativa al sub. 2 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [29] Visura catastale aggiornata, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [30] Planimetria catastale aggiornata, relativa al sub. 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [31] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il signor [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- [32] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto fabbricati il sub. 1 (oggi sub. 13) della part. n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [33] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto fabbricati il sub. 2 della part. n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [34] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto fabbricati il sub. 3 della part. n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [35] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, prot. n. 57661 del 18/03/2022, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria;
- [36] Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativo alla tipologia di immobile con destinazione residenziale presente nella zona B2 – "Centrale/Argine Sx Annunziata - Viale Zerbi - Via Vollaro - Vico Friuli - Quartiere Militare" relativi al II° semestre del 2021;
- [37] Verbale di primo accesso del 29.10.2021;
- [38] Verbale di secondo accesso del 08.11.2021;
- [39] Richiesta di accesso agli atti, FL.13.22 del 01.04.2022, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;

- [40] Richiesta di accesso agli atti, FL.17.22 del 05.05.2022, presso l'Ufficio SUAP del Comune di Reggio Calabria;
- [41] Riscontro nota prot. n. 0105496 del 19.05.2022 dell'Ufficio SUAP del Comune di Reggio Calabria;

Nel seguito, dunque, si farà riferimento esclusivamente alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

5. RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO

La presente relazione si riferisce ai beni immobili costituenti parte del compendio pignorato al Signor [REDACTED] e alla [REDACTED], precisamente la porzione individuata come "UNITÀ NEGOZIALE 3" nell'atto di pignoramento e così individuabile:

IMMOBILE 1:

quota di 1/9 dell'unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/A,

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 13 (ex 1), categoria C1 - Negozi Botteghe (ex C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse), classe 7, consistenza 52 mq, sup. catastale 66 mq, rendita € 2.459,99;

IMMOBILE 2:

quota di 1/9 dell'unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/C,

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 2, categoria C1 - Negozi Botteghe, classe 7, consistenza 34 mq, sup. catastale 42 mq, rendita € 1.608,45;

IMMOBILE 3:

quota di 1/9 dell'unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/D,

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 3, categoria C1 - Negozi Botteghe, classe 7, consistenza 40 mq, sup. catastale 46 mq, rendita € 1.892,30;

Immobili, questi, per i quali il Signor [REDACTED] risulta proprietario esclusivo per la quota di 1/9 per singolo immobile.

Vista l'articolazione del quesito posto dal G.Es. e riportato in premessa, al fine di darne esaustiva risposta, si ritiene opportuno suddividerlo nelle sue singole parti sostanziali.

5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto deve precisare:

CASO 1: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

CASO 2: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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 perito ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., confermando che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Precisamente è stata presentata:

- in data 04.08.2021 depositata certificazione notarile sostitutiva;
- in data 01.09.2021 depositata integrazione alla certificazione notarile sostitutiva;

Si conferma che le certificazioni notarili sostitutive presentate:

- fanno riferimento ad un atto di acquisto derivativo o originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- su di esse sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Nella documentazione allegata alle certificazioni depositate non era presente:

- l'estratto catastale attuale (visura catastale relativa al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (visura catastale storica relativa al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni);

ma, tale circostanza, non ha impedito, comunque, la corretta individuazione di tutti i beni immobili pignorati e il sottoscritto consulente, al fine di avere una più puntuale identificazione del bene pignorato, ha provveduto ad acquisire:

- Estratto del foglio di mappa catastale n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [15];
- Visura storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 1 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [16];
- Visura storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 13 (ex sub. 1) della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [19];
- Visura storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 2 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [17];
- Visura storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [18];
- Planimetria catastale originale relativa al sub. 13 (ex sub. 1) della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [20];
- Planimetria catastale originale relativa al sub. 2 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [21];
- Planimetria catastale originale relativa al sub. 3 della particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [22];
- Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, prot. n. 57661 del 18/03/2022, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria [35];

inoltre, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, ha estratto:

- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto fabbricati il sub. 1 (oggi sub. 13) della particella n. 55 del foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [32];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto fabbricati il sub. 2 della particella n. 55 del foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [33];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente al catasto fabbricati il sub. 3 della particella n. 55 del foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria [34];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è interessato il Signor [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [31];

dalle quali emerge che, sui beni oggetto della presente relazione, o meglio sulla quota parte pignorata al debitore esecutato, pari ad 1/9 di essi, esistono:

- 1) **Iscrizione del 06/02/2015 – Reg. Part. 143 Reg. Gen. 1775**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Pubblico Ufficiale Tribunale rep. n. 2529 del 12/12/2014;

2) **Trascrizione del 21/07/2021 - Reg. Part. 10216 Reg. Gen. 12181**

Verbale di Pignoramento Immobili – Ufficiale Giudiziale Corte d'Appello di Reggio Calabria rep. n. 926 del 18/06/2021;

5.2. **RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO**

“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;”

I beni immobili oggetto della presente relazione di consulenza consistono in 3 unità immobiliari indipendenti destinati ad attività commerciale e posti al piano terra di un edificio a maggiore consistenza a 4 piani fuori terra, sito in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola (vedi Allegato 2 - Elab. nn. 1 e 2).

L'intero edificio, realizzato alla fine degli anni '950 [1], ha strutture portanti costituite da telai bidirezionali in cemento armato e solai in latero cemento, esso ha destinazione esclusivamente residenziale e risulta individuato come Condominio “Pro Domo Mea”.

Così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria [35], la **particella n. 55 del Foglio di mappa n. 121** di Reggio Calabria in cui ricade l'intero edificio è così individuata:

- nelle tavole del PRG, quale “**Zona omogenea B - Completamento regolata dall'art. 19 delle N.T.A.**”;
- nel P.S.C. e R.E.U., quale “**A.t.u. I.1 – Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo**”;

inoltre, su di essa gravano i seguenti vincoli:

- **Storico artistico:** pavimentazione d'epoca della città storica; D.S.R. n. 35 del 13.03.2019;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);

Limitazioni Aeroportuali: L.58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993; Superficie Conica.

Per quel che riguarda la proprietà dei beni pignorati, essi risultano in quota parte (1/9) di proprietà esclusiva del Signor ██████████, nato a Reggio Calabria il ██████████, per successione legittima del padre ██████████, nato a Reggio Calabria il ██████████ e deceduto il ██████████, dichiarazione di successione n. 30 vol. 651 presentata il 27.04.1994 e trascritta il 16.06.1995 ai nn. 8997 del RG e 74474 del RP.

Pertanto, si può concludere che la quota di proprietà dei beni oggetto della presente relazione risulta in capo al debitore esecutato, ██████████, certamente in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 21.07.2021.

Nel seguito si procederà alla descrizione delle singole unità immobiliari costituenti la porzione di compendio pignorato oggetto della presente consulenza.

➤ **IMMOBILE 1:** Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 13 (vedi Allegato 1 – Foto da n. 3 a n. 14)

L'immobile 1 è costituito da un'unità immobiliare posta al piano terra, avente accesso autonomo dal Viale Giovanni Amandola al civico n. 3/A e, allo stato attuale, risulta destinato a centro estetico operante sotto l'insegna "Femme Chic".

Presso il N.C.E.U. esso risulta così individuato [19]:

- Sezione urbana di Reggio Calabria;
- Foglio di mappa n. 121;
- Particella n. 55;
- Subalterno n. 13 (ex sub. n. 1);
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria C1 – Negozi Botteghe;
- Classe 7;
- Consistenza 52 mq;
- Superficie catastale 66 mq;
- Rendita € 2.459,99;
- Intestatari:

- proprietà 1/9
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni
- proprietà 1/18
- proprietà 1/9
- proprietà 1/18
- proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9;

inoltre, esso è confinante:

- a NORD-EST: con la via Francesco Sofia Alessi;

- a SUD-OVEST: con androne condominiale del palazzo di cui fa parte;
- a SUD - EST: con altri locali dell'edificio di cui fa parte;
- a NORD-OVEST: con il Viale Giovanni Amendola;

Per quel che riguarda le pertinenze o le parti comuni connesse all'immobile in oggetto, sulla base delle informazioni e documentazioni acquisite, si può concludere che:

- l'immobile al sub. 13 (ex sub. 1) non ha parti comuni e/o accessori con altri immobili, in quanto ad esso si accede direttamente dall'esterno dal Viale Giovanni Amendola al civico n. 3/A;
- all'immobile pignorato, individuato al sub. 13 (ex sub. 1), non risultano annesse pertinenze esclusive;
- l'unità immobiliare al sub. 13 (ex sub. 1) fa parte del condominio "Pro Domo Mea", p.iva 92001430807.

Come già accennato, l'unità immobiliare individuata con l'indice 1 (sub. 13 ex sub. 1) è posto al piano terra (primo f.t.) di un edificio di maggiore consistenza a 4 piani f.t. (vedi Allegato 1 – Foto nn. 1 e 2); esso consiste in un locale destinato a "negozio" e, allo stato attuale, utilizzato come centro estetico operante sotto l'insegna "Femme Chic".

All'immobile si accede attraverso una delle due aperture esistenti sul prospetto principale e prospicienti il Viale Giovanni Amendola, l'altra risulta destinata esclusivamente a vetrina; esso ha superficie calpestabile complessiva pari a circa 73 mq e altezza interna pari a 3,25 m (vedi Allegato 1 – Foto da n. 3 a n. 14).

Esso è composto da (vedi Allegato 2 - Elab. n. 3): una zona ingresso sala d'attesa, una sala trucco, n. 3 sale massaggi e trattamenti estetici di cui una dotata di vasca idromassaggio e bagno turco; un ripostiglio e un bagno completo di antibagno; inoltre, allo stato attuale, si presenta completamente rifinito e in ottimo stato di conservazione.

Nel dettaglio, nell'immobile di recentissima ristrutturazione si riscontra (vedi Allegato 1: – Foto da n. 3 a n. 14):

- le pareti divisorie sono tutte realizzate in cartongesso, rifinite e tinteggiate di colore bianco;
- il soffitto, in parte controsoffittato con lastre di cartongesso, risulta completamente rifinito e tinteggiato di bianco;
- i pavimenti dell'intero immobile sono in piastrelle di gres effetto legno complete di battiscopa dello stesso colore, fatta eccezione per la sala più grande in cui la pavimentazione è in piastrelle di gres a tinta unita di colore grigio scuro;
- il bagno, completo di tutti i sanitari, ha pavimento dello stesso tipo indicato in precedenza mentre le pareti risultano rivestite, sino all'altezza di circa 2,00 m, con piastrelle di ceramica

smaltata con superficie ruvida e diverso colore; anche alcune pareti della sala più grande risultano rivestite per l'intera altezza con piastrelle di ceramica effetto marmo;

- gli infissi dell'intero immobile, verosimilmente quelli originali, sono del tipo in legno di colore chiaro con vetro semplice, limitati esternamente da grate in acciaio; fanno eccezione gli infissi delle due aperture sul prospetto principale che risultano avere struttura in alluminio di colore bianco e vetro camera, essi sono completati da saracinesca esterna di acciaio di colore scuro;
- le porte interne sono del tipo tamburate con finitura superficiale effetto legno.

Sempre per quel che riguarda l'immobile in oggetto, si riscontra l'esistenza:

- dell'impianto elettrico e d'illuminazione, realizzati sotto traccia e completi di accessori (quadri, placchette e frutti e corpi illuminanti) di recente realizzazione;
- dell'impianto idrico e di scarico interamente realizzati sottotraccia e completi di tutti gli accessori;
- dell'impianto di alimentazione dell'acqua calda sanitaria a mezzo caldaia a metano collegata a rete pubblica, posta nel bagno;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da climatizzatori a parete del tipo split collegati a due motori esterni posti a parete sul prospetto principale;
- impianto di illuminazione d'emergenza con lampade autoalimentate distribuite in tutti gli ambienti.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1 ed agli elaborati grafici, Allegato 2 – Elab. n. 3.

➤ **IMMOBILE 2:** Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 2 (vedi Allegato 1 – Foto da n. 15 a n. 20)

L'immobile 2 è costituito da un'unità immobiliare posta al piano terra, destinata ad attività commerciale ed avente accesso autonomo dal Viale Giovanni Amandola al civico n. 3/C; esso, allo stato attuale, risulta destinato a parrucchiera per donna operante sotto l'insegna "Ditta Individuale [REDACTED]".

Presso il N.C.E.U. esso risulta così individuato [17]:

- Sezione urbana di Reggio Calabria;
- Foglio di mappa n. 121;
- Particella n. 55;
- Subalterno n. 2;
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria C1 – Negozi Botteghe;
- Classe 7;
- Consistenza 34 mq;
- Superficie catastale 42 mq;
- Rendita € 1.608,45;
- Intestatari:

ASTE
GIUDIZIARIE

- proprietà 1/9
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni
- proprietà 1/18
- proprietà 1/9
- proprietà 1/18
- proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

inoltre, esso è confinante:

- a NORD-EST: con androne condominiale del palazzo di cui fa parte;
- a SUD-OVEST: con sub. 3 stessa ditta;
- a SUD - EST: con il cortile interno dell'edificio di cui fa parte;
- a NORD-OVEST: con il Viale Giovanni Amendola;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quel che riguarda le pertinenze o le parti comuni connesse all'immobile in oggetto, sulla base delle informazioni e documentazioni acquisite, si può concludere che:

- l'immobile al sub. 2 non ha parti comuni e/o accessori con altri immobili, in quanto ad esso si accede direttamente dall'esterno dal Viale Giovanni Amendola al civico n. 3/C;
- all'immobile pignorato, individuato al sub. 2, non risultano annesse pertinenze esclusive;
- l'unità immobiliare al sub. 2 fa parte del condominio "Pro Domo Mea" p.iva 92001430807.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Anche in questo caso, l'unità immobiliare individuata con l'indice 2 (sub. 2) è posta al piano terra (primo f.t.) dell'edificio di maggiore consistenza; anche esso risulta destinato a "negozio" e, allo stato attuale, è utilizzato come sala da parrucchiera per donna.

All'immobile si accede attraverso una sola apertura esistente prospiciente il Viale Giovanni Amendola al civico 3/C; esso ha superficie calpestabile complessiva pari a circa 37 mq e altezza interna pari a 3.25 m.

Esso è composto da due soli ambienti: l'ambiente principale destinato a sala parrucchiera e, nella parte retrostante, il bagno completo di antibagno; inoltre, verosimilmente grazie ad un intervento di recente ristrutturazione, si presenta completamente rifinito e in ottimo stato di conservazione.

Nel dettaglio, nell'immobile si riscontra (vedi Allegato 1 – Foto da n. 15 a n. 20):

- le pareti divisorie come quelle perimetrali sono tutte rifinite e tinteggiate di colore bianco;
- il soffitto, in parte controsoffittato, risulta completamente rifinito e tinteggiato di bianco;
- i pavimenti dell'intero immobile, compreso il bagno, sono in piastrelle di gres effetto legno complete di battiscopa dello stesso colore;
- il bagno, completo dei sanitari necessari, ha le pareti rivestite sino all'altezza di circa 1,50 m con piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro;

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco FasciASTE
GIUDIZIARIE®

- l'infisso del bagno è in alluminio color bianco con vetro camera satinato; quello che rappresenta l'unico accesso e vetrina, posto sul prospetto principale, risulta avere struttura in alluminio di colore bianco e vetro camera, completo di saracinesca esterna di acciaio di colore scuro;
- le porte interne sono del tipo tamburate con finitura superficiale effetto legno.

Sempre per quel che riguarda l'immobile in oggetto, si riscontra l'esistenza:

- dell'impianto elettrico e d'illuminazione, realizzati sotto traccia e completi di accessori (quadri, placchette e frutti) di recente realizzazione;
- dell'impianto idrico e di scarico, per la maggior parte realizzati sottotraccia e ed in parte a vista, completi di tutti gli accessori;
- dell'impianto di alimentazione dell'acqua calda sanitaria a mezzo scaldino a metano posto nel bagno e collegato a rete pubblica;
- dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da climatizzatori a parete del tipo split collegati ad un unico motore posto all'esterno sul prospetto principale;
- dell'impianto di illuminazione d'emergenza con lampade autoalimentate distribuite nell'ambiente principale.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1 ed agli elaborati grafici, Allegato 2 – Elab. n. 4.

➤ **IMMOBILE 3:** Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 3 (vedi Allegato 1 – Foto da n. 21 a n. 26)

L'immobile 3 è costituito da un'unità immobiliare posta al piano terra destinata ad attività commerciale e avente accesso autonomo dal Viale Giovanni Amandola al civico n. 3/D; allo stato attuale, risulta destinato a panetteria pizzeria operante sotto l'insegna "Mister Giando".

Presso il N.C.E.U. esso risulta così individuato [18]:

- Sezione urbana di Reggio Calabria;
- Foglio di mappa n. 121;
- Particella n. 55;
- Subalterno n. 3;
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria C1 – Negozi Botteghe;
- Classe 7;
- Consistenza 40 mq;
- Superficie catastale 46 mq;
- Rendita € 1.892,30;

Intestatari:

- proprietà 1/9
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE

- proprietà 1/18
- proprietà 1/9
- proprietà 1/18
- proprietà 1/9 in regime di separazione dei beni
- proprietà 1/9
- proprietà 1/9;

ASTE
GIUDIZIARIE®

inoltre, esso è confinante:

- a NORD-EST: con sub. 2 stessa ditta;
- a SUD-OVEST: con sub. 3 stessa ditta;
- a SUD - EST: con il cortile interno dell'edificio di cui fa parte;
- a NORD-OVEST: con edificio adiacente di altra ditta;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quel che riguarda le pertinenze o le parti comuni connesse all'immobile in oggetto, sulla base delle informazioni e documentazioni acquisite, si può concludere che:

- l'immobile individuato al sub. 3 non ha parti comuni e/o accessori con altri immobili, in quanto ad esso si accede direttamente dall'esterno dal Viale Giovanni Amandola al civico n. 3/D;
- all'immobile pignorato, individuato al sub. 3, non risultano annesse pertinenze esclusive;
- l'unità immobiliare individuata al sub. 3 fa parte del condominio "Pro Domo Mea" p.iva 92001430807.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

Come già visto per le precedenti, l'unità immobiliare individuata con l'indice 3 (sub. 3) è posta al piano terra (primo f.t.) dell'edificio di maggiore consistenza; esso consiste in un unico locale autonomo destinato a "negozio" e, allo stato attuale, utilizzato con panetteria/pizzeria.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

All'immobile si accede attraverso una sola apertura esistente e prospiciente il Viale Giovanni Amendola al civico 3/D; esso ha superficie calpestabile complessiva pari a circa 48 mq e altezza interna pari a 3.25 m.

Esso è composto da due soli ambienti: l'ambiente principale destinato alla produzione e vendita e, nella parte retrostante, un piccolo locale destinato a bagno completo di antibagno; inoltre, allo stato attuale, si presenta completamente rifinito e in buono stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel dettaglio, nell'immobile si riscontra (vedi Allegato 1 – Foto da n. 21 a n. 26):

- le pareti divisorie e quelle perimetrali sono tutte rifinite: piastrelate sino all'altezza di circa 2,00 m e tinteggiate di colore ocra nella parte più alta;
- il soffitto, risulta completamente rifinito e tinteggiato di bianco;
- i pavimenti dell'intero immobile, compreso il bagno, sono in piastrelle di gres di diverso tipo e colore;
- il bagno, completo dei sanitari necessari, ha le pareti rivestite sino all'altezza di circa 2,20 m con piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro e fascia scura a chiusura superiore;

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE
CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco FasciASTE
GIUDIZIARIE®

- l'infisso del bagno è in legno tintecciato di colore bianco con vetro semplice completo di scuretto interno;
- l'unico accesso al locale, posto sul prospetto principale, risulta avere struttura in alluminio di colore bianco e vetro camera, completo di saracinesca esterna di acciaio di colore scuro;
- le porte interne sono del tipo tamburate di colore ocra;

Sempre per quel che riguarda l'immobile in oggetto, si riscontra l'esistenza:

- dell'impianto elettrico e d'illuminazione, realizzati con tubazioni in pvc rigido fissato alle pareti, completi di accessori (quadri, placchette e frutti) di recente realizzazione;
- dell'impianto idrico e di scarico realizzati sottotraccia e completi di tutti gli accessori;
- dell'impianto di illuminazione d'emergenza con lampade autoalimentate distribuite nell'ambiente.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in **Allegato 1** ed agli elaborati grafici, **Allegato 2 – Elab. n. 4**.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un edificio di maggiore consistenza che ricade nella zona centrale di Reggio Calabria, a circa 900 metri dal Museo della Magna Grecia in cui ha inizio il Corso Garibaldi, arteria principale della città.

La zona, appena fuori il centro storico della città, può comunque considerarsi centrale ed è dotata di tutte le infrastrutture primarie e ben servita anche dai mezzi pubblici; essa risulta prevalentemente ad uso residenziale, contraddistinta sia da abitazioni bipiano sia da edifici multipiano.

Per quel che riguarda i servizi principali (scuole, ufficio postale, farmacia, negozi, ecc.), sono tutti posti a loro pochissima distanza, inoltre, gli immobili sono siti a circa 1 km dallo svincolo autostradale Cardinale Portanova sulla Circonvallazione Reggio Calabria, a 800 metri dal porto di Reggio Calabria e circa 5 km dall'aeroporto Tito Minniti.

Infine, dalla documentazione acquisita, risulta che gli immobili oggetto della presente consulenza sono in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica, precisamente:

- **IMMOBILE 1** – Negozio sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121
Certificato n. 8006327000004074 redatto dall'Arch. [REDACTED] il 13.01.2020 e valido sino al 13.01.2030 [23];
- **IMMOBILE 2** – Negozio sub. n. 2 part. n. 55, fg. n. 121
Certificato n. 05/2015 redatto dal Geom. [REDACTED] il 02.07.2015 e valido sino al 02.07.2025 [24];
- **IMMOBILE 3** – Negozio sub. n. 3 part. n. 55, fg. n. 121
Certificato n. 01/2017 redatto dal Geom. [REDACTED] il 21.03.2017 e valido sino al 21.03.2027 [25].

5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

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;"

Le unità immobiliari costituenti una porzione del compendio pignorato al Signor [REDACTED] e alla Signora [REDACTED], precisamente quella individuata come "UNITÀ NEGOZIALE 3" nell'atto di pignoramento, sono così individuate:

➤ IMMOBILE 1:

UBICAZIONE: Reggio Calabria, Viale Giovanni Amendola, 3/A, Piano T
DATI CATASTALI: Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 1, C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse, consistenza 74 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/A, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 1);

➤ IMMOBILE 2:

UBICAZIONE: Reggio Calabria, Viale Giovanni Amendola, 3/C, Piano T
DATI CATASTALI: Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 2, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 34 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/ C, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 2);

➤ IMMOBILE 3:

UBICAZIONE: Reggio Calabria, Viale Giovanni Amendola, 3/C, Piano T
DATI CATASTALI: Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 3, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 40 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/D, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 3);

Si può tranquillamente affermare che, per quel che riguarda gli immobili individuati con l'indice 2 e 3, le descrizioni dei beni riportate nell'atto di pignoramento identificano univocamente i beni come esistenti.

Viceversa, per quel che riguarda l'immobile individuato con l'indice 1, pur non corrispondendo i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento a quelli attuali, essi hanno, comunque, in precedenza individuato l'immobile, infatti, a seguito di pratica edilizia S.C.I.A. [8] per cambio di destinazione d'uso, l'immobile è stato trasformato a negozio nel 2019 e ha cambiato l'identificativo del subalterno, che oggi risulta essere il 13 (ex sub. 1).

5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

“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 (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e preve le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;”

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano regolarmente accatastate e per esse esisteva, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, planimetria catastale [20-21-22], compilata da:

- **IMMOBILE 1 (sub.13):** dall'ing. [REDACTED] con prot. n. RC0129908 del 23/12/2019 [20];
- **IMMOBILE 2 (sub.2):** dal geom. [REDACTED] con prot. n. RC0160767 del 22/07/2004 [21];
- **IMMOBILE 3 (sub.3):** dal geom. [REDACTED] con prot. n. RC0160767 del 22/07/2004 [22];

Nel corso delle operazioni peritali, dal confronto tra le planimetrie catastali esistenti [20-21-22] e lo stato dei luoghi, dettagliatamente riportato sugli elaborati grafici allegati (Allegato 2 - Elab. nn. 3 e 4), si sono riscontrate alcune difformità, esclusivamente, relative ai sub. 2 e 3.

Nel dettaglio:

- **IMMOBILE 2 (sub.2):** si è riscontrato la non congruenza della posizione della porta di accesso all'antibagno e un non corretto allineamento della parete di fondo del locale;
- **IMMOBILE 3 (sub.3):** si è riscontrata una distribuzione interna degli ambienti diversa, precisamente: l'inesistenza di una parete interna e l'esistenza di una nuova. Tale modifica ha determinato la riduzione delle aree originariamente destinate ad antibagno e, conseguentemente, l'aumento della superficie destinata alla vendita.

Per tutto quanto appena esposto, il sottoscritto perito ha ritenuto utile e necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento individuati ai sub. 2 e 3, ma tale variazione non ha comportato variazione dell'identificativo dei subalterni. Le nuove planimetrie e le visure derivanti sono allegate alla presente relazione [da 26 a 29].

5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;”

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio di maggiore consistenza individuato alla particella n. 55 del foglio di mappa n. 121 della sezione censuaria di Reggio Calabria.

- nelle tavole del PRG, quale “Zona omogenea B - Completamento regolata dall’art. 19 delle N.T.A.”;
- nel P.S.C. e R.E.U., quale “A.t.u. I.1 – Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo”;

inoltre, su di essa gravano i seguenti vincoli:

- **Storico artistico:** pavimentazione d’epoca della città storica; D.S.R. n. 35 del 13.03.2019;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993; Superficie Conica.

Pertanto si può certamente confermare l’assoluta conformità dell’attuale destinazione d’uso dell’immobile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La modifica della destinazione d’uso dell’immobile individuato con l’indice 1, originariamente destinato a garage e dal 2019 a negozio, è avvenuta con apposita pratica edilizia S.C.I.A. [8], regolarmente autorizzata dall’Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria.

5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;”

Per verificare la conformità degli immobili costituenti porzione del compendio pignorato al Signor [REDACTED] e alla Signora [REDACTED], precisamente la porzione individuata come “UNITÀ NEGOZIALE 3” nell’atto di pignoramento, alle licenze e/o autorizzazioni rilasciate, il sottoscritto perito, considerata l’epoca di costruzione dell’immobile, ha eseguito un’approfondita ed articolata ricerca presso i pubblici uffici, con particolare riguardo all’Ufficio Urbanistica del Settore Pianificazione e Valorizzazione del Territorio del Comune di Reggio Calabria, all’Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria e all’Ufficio S.U.A.P. del Comune di Reggio Calabria, riuscendo a trovare e acquisire esclusivamente la seguente documentazione:

- Progetto di costruzione dell'intero edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari in oggetto, precisamente "Lavori di costruzione di n. 9 alloggi per i soci della Cooperativa Edilizia "Pro Domo Mea" da sorgere nell'isolato 65 del P.R. di Reggio Calabria tra le vie Parini, D. Tripepi e Amendola." a firma dell'ing. [REDACTED], del 14.05.1956 e autorizzato con Commissione Edilizia nella tornata del 12/07/1956 n. 494 [1];
- Nulla Osta all'inizio dei lavori, Licenza Edilizia n. 3653 del 22.04.1958 [4];
- Licenza d'uso del fabbricato rilasciato dalla Prefettura di Reggio Calabria il 08.04.1963 [5];
- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Reggio Calabria n. 118 del 06.05.1963 [6];
- Certificato di Agibilità n. 133 del 12.08.2004 relativo ai sub. 2 e 3 [7];
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA), prot. 1021 del 07.01.2019, partica edilizia 8/2019 relativa al cambio di destinazione urbanistica del locale individuato al sub.1 (oggi sub. 13), a firma dell'ing. [REDACTED] [8];
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), prot. 9621 del 16.01.2020, relativa al solo sub. 13 (ex sub. 1) a firma del Geometra [REDACTED] [9].

Inoltre, è stato accertato che per gli immobili in questione:

- non esistono istanze di condono in essere;
- anche a seguito dell'avvio delle attività commerciali oggi presenti, non è stata presentata alcuna richiesta di esecuzione di opere edilizie [41] al fine di attuare una nuova distribuzione dei locali.

Pertanto, a seguito degli accertamenti eseguiti in situ e dallo studio della documentazione a disposizione e acquisita, il sottoscritto perito ha rilevato le seguenti opere realizzate in difformità alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate:

- **IMMOBILE 1** – Negozio sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121

Non coincidenza tra la distribuzione degli ambienti interni oggi esistenti e quelli autorizzati con progetto del 1956 [1], e successiva S.C.I.A., prot. 1021 del 07.01.2019 [8].

Infatti, presso l'ufficio Urbanistica e l'ufficio S.U.A.P. di Reggio Calabria, successivamente alla pratica S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso [8], avvenuta nel 2019 (in cui non si presentava alcun elaborato grafico progettuale che prevedesse una nuova distribuzione interna dell'immobile), non risulta sia stata presentata alcuna ulteriore richiesta di autorizzazione finalizzata alla realizzazione dell'attuale suddivisione dei locali, situazione di fatto che, viceversa, trova assoluta conferma e corrispondenza nell'attuale planimetria catastale.

➤ **IMMOBILE 2** – Negozio sub. n. 2 part. n. 55, fg. n. 121

Piccola discordanza tra la planimetria catastale esistente [21] e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, aggiornata dal sottoscritto perito con apposito Docfa [26], senza produrre cambio di subalterno [27 - 28].

➤ **IMMOBILE 3** – Negozio sub. n. 3 part. n. 55, fg. n. 121

Non coincidenza tra la distribuzione degli ambienti interni oggi esistenti e quelli autorizzati; difformità riscontrabile anche nella planimetria catastale esistente [22].

Presso l'ufficio Urbanistica e l'ufficio S.U.A.P. di Reggio Calabria, non risulta sia stata presentata, successivamente al rilascio dell'agibilità dei locali del 2004 [7], alcuna richiesta di autorizzazione finalizzata alla realizzazione dell'attuale distribuzione interna dei locali per la realizzazione della panetteria.

Al solo aggiornamento della planimetria catastale allo stato di fatto ha provveduto il sottoscritto perito con apposito Docfa [26], senza produrre cambio di subalterno [29 - 30].

In base al combinato disposto degli articoli 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 40 comma 6 della L. n. 47/1985, l'illecito rilevato risulta legalmente sanabile se sono verificate le seguenti condizioni:

- 1) l'opera abusiva risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (doppia conformità art. 46);
- 2) le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 - art. 40).

Considerato che le ragioni del credito sono riconducibili al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Calabria n. 1094/2014 (procedimento monitorio n. 3622/2014 R.g.a.c.), emesso già provvisoriamente in data 12.12.2014 e depositato in cancelleria il 16.12.2014 nei confronti del Signor [REDACTED], viene meno la seconda condizione sopra esposta.

In ogni caso, considerata la tipologia di abuso rilevato e i vincoli urbanistici esistenti, il sottoscritto CT, ritiene che le opere in difformità riscontrate e precedentemente descritte possano, comunque, essere sanate ricorrendo al D.P.R. n. 380/2001 e precisamente:

- le opere relative alla diversa distribuzione degli ambienti interni riscontrata nell'IMMOBILE 1 - sub. 13 e nell'IMMOBILE 3 - sub. 3 potranno essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia "S.C.I.A. in sanatoria" per ognuno degli immobili;
- inoltre, per qual che riguarda l'IMMOBILE 3 - sub. 3, successivamente alla sanatoria, occorrerà presentare nuova pratica per l'ottenimento dell'Agibilità.

Per quel che riguarda i costi complessivi necessari per la sanabilità delle opere realizzate in difformità, essi possono così essere determinati:

➤ **IMMOBILE 1** – Negozio sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121

S.C.I.A. in sanatoria:	tasse e sanzioni	€ 1.000,00
	costi tecnici	€ 500,00

per un importo complessivo pari a € 1.500,00.

➤ **IMMOBILE 3** – Negozio sub. n. 3, part. n. 55, fg. n. 121

S.C.I.A. in sanatoria:	tasse e sanzioni	€ 1.000,00
	costi tecnici	€ 500,00

S.C.I.A. per agibilità dei locali (in ritardo):	tasse	€ 150,00
	Sanzioni	€ 464,00
	costi tecnici	€ 500,00

per un importo complessivo pari a € 2.614,00.

5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

“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 Giudice dell’esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell’operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale”

Riferendosi esclusivamente alla porzione del compendio pignorato oggetto della presente relazione, essa è rappresentata, esclusivamente, dalla quota parte di ogni singolo immobile riferibile al signor ██████████, pari ad 1/9 dell’intera proprietà.

Considerato che trattasi di tre unità immobiliari indipendenti e catastalmente autonomamente identificate, come segue:

IMMOBILE 1:

unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/A, individuata al N.C.E.U. al sub. n. 13 della particella n. 55 del foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;

IMMOBILE 2:

unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/C, individuata al N.C.E.U. al sub. n. 2 della particella n. 55 del foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;

IMMOBILE 3:

unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/C, individuata al N.C.E.U. al sub. n. 3 della particella n. 55 del foglio di mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria;

non risulta necessario procedere alla formazione di lotti autonomi specifici, ma la condizione esistente, a parere del sottoscritto, rende la quota di 1/9 di ognuno degli immobili sopra indicati vendibile come singolo lotto autonomo, ovvero come unico lotto.

5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

“ 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 e Comunale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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 evidenziato, la porzione del compendio pignorato oggetto della presente relazione è rappresentata, esclusivamente, dalla quota parte di ogni singolo immobile riferibile al signor [REDACTED], pari ad 1/9 dell'intera proprietà.

La quota per ogni singola unità immobiliare prima indicata è pervenuta al Signor [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], per successione legittima del padre [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], dichiarazione di successione n. 30 vol. 651 presentata il 27.04.1994 e trascritta il 15.06.1995 ai nn. 8997 e 74474.

Alla luce di quanto appena esposto ed in considerazione della consistenza propria di ogni unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto perito esprime giudizio di indivisibilità della quota pignorata di ogni singolo immobile oggetto della presente relazione di consulenza.

5.9. RISPOSTA AI PUNTI 9 E 10 DEL QUESITO

“ 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

Le tre unità immobiliari oggetto della presente relazione di consulenza n. 1, all'atto del sopralluogo, risultavano occupate.

ASTE GIUDIZIARIE®
Nel dettaglio:

IMMOBILE 1 - negozio sito in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/A - N.C.E.U. sub. n. 13, part. n. 55, Fg. n. 121:

Occupato dalla ditta "Femme Chic", p.Iva: 02891100808, della Signora [REDACTED], nata a Reggio Calabria il [REDACTED], giusto contratto di locazione [12] stipulato il 01.09.2019 ed avente scadenza 31.08.2025; registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria il 20.09.2019 al n. 4004 serie 3T.

L'importo del canone di locazione, ai sensi del punto 5 del contratto [12], è stato fissato:

- 1) per il primo anno, pari a € 7.800,00 corrispondenti a € 650,00 mensili;
- 2) per il secondo anno, a partire dal 01.09.2020, pari a € 9.000,00 corrispondenti a € 750,00 mensili;
- 3) per gli anni successivi, a partire dal 01.09.2021, aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT riferito all'anno precedente; pertanto, allo stato attuale, a partire dal 01.09.2021 e sino al 31.08.2022, il canone di locazione annuo sarebbe dovuto essere pari a € 9.175,50 annui corrispondenti a € 764,62 mensili.

In realtà, per un accordo tra le parti e in conseguenza delle difficoltà procurate alle attività commerciali dalla pandemia COVID-19, così come comunicato dall'Amministratore di Condominio, l'aumento legato alla variazione ISTAT risulta non sia stato applicato, pertanto, allo stato attuale il canone di locazione risulta essere pari a € 9.000,00 corrispondenti a € 750,00 mensili.

Inoltre, dal contratto [12] (punto 13) risulta che il conduttore abbia versato un deposito cauzionale pari a € 3.250,00 a garanzia dei danni eventualmente procurati all'immobile.

IMMOBILE 2 - negozio sito in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/C - N.C.E.U. sub. n. 2, part. n. 55, Fg. n. 121:

Occupato dalla ditta "[REDACTED]", p.Iva: 03108480801, della Signora [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 21.02.1988, giusto contratto di locazione [13] stipulato il 18.05.2020 ed avente scadenza 17.05.2026; registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria il 01.06.2020 al n. 1560 serie 3T.

L'importo del canone di locazione, ai sensi del punto 5 del contratto [13], è stato fissato:

- 1) per il primo anno, pari a € 5.640,00 corrispondenti a € 470,00 mensili;
- 2) per gli anni successivi, a partire dal 01.06.2021, aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT riferito all'anno precedente; pertanto, allo stato attuale, a partire dal 01.06.2021 e sino al 30.04.2022, il canone di locazione annuo sarebbe dovuto essere pari a € 5.699,22 annui corrispondenti a € 744,93 mensili.

Anche in questo caso, per le motivazioni sopra esposte, l'aumento legato alla variazione ISTAT risulta non sia stato applicato, pertanto, allo stato attuale il canone di locazione risulta essere pari a € 5.640,00 corrispondenti a € 470,00 mensili.

Inoltre, dal contratto [13] (punto 13) risulta che il conduttore abbia versato un deposito cauzionale pari a € 940,00 a garanzia dei danni eventualmente procurati all'immobile.

IMMOBILE 3 - negozio sito in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/D - N.C.E.U. sub. n. 3, part. n. 55, Fg. n. 121:

Occupato dalla ditta individuale "[REDACTED]", p.Iva: 03095860809, del Signor [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], giusto contratto di fitto [14] stipulato il 28.08.2019 ed avente scadenza 31.08.2025; registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria il 05.09.2019 al n. 3763 serie 3T.

L'importo del canone di fitto, ai sensi del punto 5 del contratto [14], è stato fissato:

- 1) per il primo anno, pari a € 5.400,00 corrispondenti a € 450,00 mensili;
- 2) per il secondo anno, a partire dal 01.09.2020, pari a € 6.000,00 corrispondenti a € 500,00 mensili;

3) per gli anni successivi, a partire dal 01.09.2021, aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT riferito all'anno precedente; pertanto, allo stato attuale, a partire dal 01.09.2021 e sino al 31.08.2022, il canone di locazione annuo sarebbe dovuto essere pari a € 6.117,00 annui corrispondenti a € 509,75 mensili.

Ancora, per le motivazioni sopra esposte, l'aumento legato alla variazione ISTAT risulta non sia stato applicato, pertanto, allo stato attuale il canone di locazione risulta essere pari a € 6.000,00 corrispondenti a € 500,00 mensili.

Inoltre, dal contratto [14] (punto 13) risulta che il conduttore abbia versato un deposito cauzionale pari a € 900,00 a garanzia dei danni eventualmente procurati all'immobile.

In tutti i casi sopra elencati, il sottoscritto consulente ritiene che il canone di locazione in essere possa considerarsi congruo con le caratteristiche degli immobili e del quartiere in cui sono situati.

5.10. RISPOSTA AL PUNTO 11 DEL QUESITO

“ Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”

Dalla documentazione acquisita in sede di operazioni peritali e dalla ricerca esperita presso i pubblici uffici, per gli immobili individuati ai sub. nn. 13 (ex sub. 1), 2 e 3 della particella n. 55 del Foglio di Mappa n. 121 della zona censuaria di Reggio Calabria, in relazione a vincoli e/o oneri gravanti sui beni e che risulteranno opponibili all'acquirente, le risultanze ottenute sono quelle derivanti dalla Destinazione Urbanistica della particella su cui insiste l'intero stabile, rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria [35], nello specifico:

- **Storico artistico:** pavimentazione d'epoca della città storica; D.S.R. n. 35 del 13.03.2019;
 - **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
 - **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
 - **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993; Superficie Conica;
- tutti vincoli, in realtà, che non interessano gli immobili già esistenti, ma gli eventuali successivi ampliamenti e/o modifiche.

Per quel che riguarda, invece, i vincoli o oneri di natura condominiale che possono essere opponibili o che resteranno a carico del futuro acquirente, dalle informazioni acquisite per il tramite dell'amministratore di condominio, Avv. ██████████, mail pec del 28.02.2022 [11.06], e successiva del 28.04.2022 [11.08], risulta che gli unici vincoli condominiali gravanti sugli immobili in oggetto sono quelli indicati sul regolamento [11.04], approvato il 16.02.1981.

5.11. RISPOSTA AL PUNTO 12 DEL QUESITO

“Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Per quanto riguarda gli immobili oggetto della presente consulenza, dalle informazioni acquisite per il tramite dell'amministratore di condominio, Avv. ██████████, mail pec del 28.02.2022 [11.06], del 27.04.2022 [11.07] e successiva del 28.04.2022 [11.08], le spese fisse condominiali addebitabili a tali unità riguardano:

SPESA 1. quota annuale per assicurazione fabbricato, complessivamente pari a € 1290,00;

SPESA 2. quota annuale onorario amministratore, complessivamente pari a € 695,00;

SPESA 3. quota spese mantenimento conto corrente bancario, complessivamente pari a € 200,00;

che, suddivise per i millesimi di proprietà estratti dalle tabelle [11.05], determinano i costi indicati nella tabella che segue:

IMMOBILE		Quote millesimali	Spesa 1	Spesa 2	Spesa 3
IMMOBILE 1 sub. n. 13	Intera proprietà	61,280	€ 79,05	€ 42,59	€ 12,26
	Quota Pignorata 1/9	6,809	€ 8,78	€ 4,73	€ 1,36
IMMOBILE 2 sub. n. 2	Intera proprietà	26,443	€ 34,11	€ 18,38	€ 5,29
	Quota Pignorata 1/9	2,938	€ 3,79	€ 2,04	€ 0,59
IMMOBILE 3 sub. n. 3	Intera proprietà	32,514	€ 41,94	€ 22,60	€ 6,50
	Quota Pignorata 1/9	3,613	€ 4,66	€ 2,51	€ 0,72

Inoltre, sempre l'amministratore segnalava ulteriori spese:

SPESA 4. Tassa annuale registrazione contratti di affitto (solo quota locatore), complessivamente pari a € 209,00 (€ 91,00 per il sub. 13 – € 57,00 per il sub. 2 – € 61,00 per il sub. 3);

tassa che, a parere di chi scrive, andrebbe suddivisa non in base ai millesimi di proprietà ma in base alla quota di proprietà, pertanto, competerebbero al/i futuro/i acquirente/i la quota di 1/9 rispetto al singolo immobile, precisamente:

IMMOBILE		Quota proprietà	Spesa 4
IMMOBILE 1 sub. n. 13	Intera proprietà	100,00 %	€ 91,00
	Quota Pignorata 1/9	11,11 %	€ 8,78
IMMOBILE 2 sub. n. 2	Intera proprietà	100,00 %	€ 57,00
	Quota Pignorata 1/9	11,11 %	€ 6,33
IMMOBILE 3 sub. n. 3	Intera proprietà	100,00 %	€ 61,00
	Quota Pignorata 1/9	11,11 %	€ 6,78

SPESA 5. Intervento di autospurgo (non eseguita nel 2021), complessivamente pari a € 300,00;

SPESA 6. Intervento di deblattizzazione (non eseguita nel 2021), complessivamente pari a € 215,00;

tali ultime spese (5 e 6), proprio per la loro aleatorietà, non possono certamente ritenersi spese fisse di gestione e manutenzione e di conseguenza, non se ne tiene conto nella determinazione delle somme che saranno certamente a carico del/i futuro/i acquirente/i.

In conclusione, le spese fisse di gestione o di manutenzione che saranno certamente a carico del/i futuro/i acquirente/i possono essere riepilogate come nella tabella che segue:

IMMOBILE	Quota pignorata	Spesa 1	Spesa 2	Spesa 3	Spesa 4	Spese fisse annue TOTALE
IMMOBILE 1 - sub. n. 13	1/9	€ 8,78	€ 4,73	€ 1,36	€ 8,78	€ 23,66
IMMOBILE 2 - sub. n. 2	1/9	€ 3,79	€ 2,04	€ 0,59	€ 6,33	€ 12,75
IMMOBILE 3 - sub. n. 3	1/9	€ 4,66	€ 2,51	€ 0,72	€ 6,78	€ 14,67
Totale =						€ 51,08

Inoltre, si può confermare che:

- 1) non vi sono spese straordinarie già deliberate che resteranno a carico del futuro acquirente;
- 2) non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 3) non vi sono procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

5.12. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO

“ Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.”

Innanzitutto si ritiene utile e doveroso evidenziare che seppur il compendio pignorato al Signor ██████████, oggetto della presente relazione, consti della sola quota di 1/9 delle singole unità immobiliari prima individuate, la corretta e congrua stima della porzione pignorata non può, in alcun modo, prescindere dalla stima del valore venale dell'intero bene immobiliare cui tale quota fa parte.

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori e ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito, intende qui utilizzare, per quel che riguarda gli immobili in oggetto, è il cosiddetto procedimento “**sintetico comparativo**” o “**comparativo diretto**”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche simili a quelle in esame.

Nel caso degli immobili commerciali e/o residenziali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato V_V risulterà, pertanto:

$$V_V = S_C \times C_g \times Q$$

essendo:

- S_C = superficie commerciale;
- C_g = coefficiente globale di differenziazione;
- Q = quotazione media di immobili nuovi.

Dopo aver così determinato il valore di stima, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Al valore di stima determinato, occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per l'eventuale sanabilità del bene e la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Pertanto, il valore di mercato V_M del bene oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_M = V_V - D$$

essendo:

- V_V = valore venale del bene;
- D = totale delle spese determinate.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Tornando alla valutazione degli immobili, come già detto, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la **superficie commerciale [Sc]**.

Essa per gli immobili oggetto della presente stima è stata calcolata con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che viene riportato nel seguito, almeno negli stralci d'interesse con la stima in oggetto.

CAP. 9 – Strutture di Tipo Commerciale del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Estratto paragrafo 9.2 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato

Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, terrazzi, etc.).

Estratto paragrafo 9.2.1 Superficie commerciale - Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

Estratto Allegato C del D.P.R. 138/98 Criteri di misurazione per il gruppo "T" - (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 %, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 % cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 %;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 %, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 %.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (negozi e locali assimilabili), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 %.

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando le indicazioni estratte dal manuale fornito dall'Agenzia del Territorio e con riferimento ai casi oggetto di stima, si ha che la superficie commerciale risulterà pari alla somma:

- della superficie dell'intero immobile al lordo dei muri interni e perimetrali di uso esclusivo e del 50% di quelli in comune con altri immobili e/o parti comuni;
- la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto, la **superficie commerciale** da utilizzare per la determinazione del valore venale dei beni oggetto di stima è stata così determinata (vedi Allegato 2 – Elab. nn. 3 e 4):

➤ **SUB. n. 13 (ex sub. 1)**

- Immobile presente al piano terra, allo stato attuale destinato a centro estetico, con accesso autonomo dalla via Giovanni Amendola al civico 3/A avente:

Superficie commerciale totale 86 mq

➤ **SUB. n. 2**

- Immobile presente al piano terra, allo stato attuale destinato a parrucchiera, con accesso autonomo dalla via Giovanni Amendola al civico 3/C avente:

Superficie commerciale totale 43 mq

➤ **SUB. n. 3**

- Immobile presente al piano terra, allo stato attuale destinato a panetteria, con accesso autonomo dalla via Giovanni Amendola al civico 3/D avente:

Superficie commerciale totale 57 mq

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età - qualità - stato [C_1] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C_2].

Mentre il coefficiente C_1 può considerarsi unico per tutte le tipologie di immobile appartenenti allo stesso edificio per qualsivoglia destinazione possiedano perché riferito a fattori estrinseci, per qual che riguarda il fattore C_2 , esso dovrà determinarsi per ogni singola unità immobiliare, fatta eccezione per quelle prive di fattori intrinseci, come ad esempio nel caso di lastrici solari o pertinenze all'aperto (che nel caso in oggetto non sono presenti).

Valutazione del coefficiente età - qualità - stato C_1 :

- Per immobili residenziali:

▪ Edificio di età compresa oltre i 50 anni	0.90
▪ Edificio di qualità media	0.95
▪ Appetibilità della zona	1.00
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	1.00
▪ Stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio	<u>0.97</u>

$C_1 = 0.83$

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

➤ **IMMOBILE 1** – Negozio sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria < 5 anni	0.97
▪ Tipologia delle finiture: normali	0.95
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico in possesso di certificazioni	1.00
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0.97
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>1.00</u>
	$C_2 = 0.89$

➤ **IMMOBILE 2** – Negozio sub. n. 2 part. n. 55, fg. n. 121

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria < 10 anni	0.95
▪ Tipologia delle finiture: normali	0.95
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico in possesso di certificazioni	1.00
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0.97
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>1.00</u>
	$C_2 = 0.87$

➤ **IMMOBILE 3** – Negozio sub. n. 3 part. n. 55, fg. n. 121

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria < 10 anni	0.95
▪ Tipologia delle finiture: normali	0.95
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico in possesso di certificazioni	1.00
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0.97
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>1.00</u>
	$C_2 = 0.87$

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione C_g per singolo immobile stimato:

➤ **IMMOBILE 1** – Negozio sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121

$$C_g = 0.83 \times 0.89 = 0.74$$

➤ **IMMOBILE 2** – Negozio sub. n. 2 part. n. 55, fg. n. 121

$$C_g = 0.83 \times 0.87 = 0.72$$

➤ **IMMOBILE 3** – Negozio sub. n. 3 part. n. 55, fg. n. 121

$$C_g = 0.83 \times 0.87 = 0.72$$

STIMA DEL VALORE VENALE DEI BENI

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito della zona quasi centrale in cui insistono i beni in oggetto, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati di caratteristiche similari a quelli in esame e destinati a negozio, risulta essere compreso tra **2.100,00 e 2.600,00 €/mq**.

Prendendo in considerazione il valore medio tra quelli sopra indicati, si ha che il **PROBABILE VALORE VENALE DEI BENI** oggetto di stima è così determinato:

- **IMMOBILE 1** – Negozio sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121

$$V = S \times C_g \times Q = 86 \text{ mq} \times 0,74 \times 2.350,00 \text{ €/mq} = 149.554,00 \text{ €}$$

- **IMMOBILE 2** – Negozio sub. n. 2 part. n. 55, fg. n. 121

$$V = S \times C_g \times Q = 43 \text{ mq} \times 0,72 \times 2.350,00 \text{ €/mq} = 72.756,00 \text{ €}$$

- **IMMOBILE 3** – Negozio sub. n. 3 part. n. 55, fg. n. 121

$$V = S \times C_g \times Q = 57 \text{ mq} \times 0,72 \times 2.350,00 \text{ €/mq} = 96.444,00 \text{ €}$$

Utilizzando, solo come termine di confronto e di verifica dell'attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al II° semestre del 2021 [36], si ricavano per il Comune di Reggio Calabria, nella zona **"Centrale/argine Sx Annunziata – Viale Zerbi – Via Vollaro – Vico Friuli – Quartiere Militare"**, individuata con codice di zona B2, per la destinazione **"Commerciale"** e per **"Negozi"** in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene in parte conto dello stato dell'opera), un valore di mercato minimo pari a 930 €/mq ed un valore massimo di 1.500 €/mq.

Considerato la tipologia di immobile destinato a negozio, le particolari condizioni di localizzazione da considerarsi centrali, lo stato in cui i beni si trovano (di recente ristrutturazione) si può ragionevolmente utilizzare il valore massimo, pari a 1.500,00 €/mq che, per la superficie commerciale lorda, fornisce una quotazione di mercato pari a:

- **IMMOBILE 1** – 86 mq x 1.500,00 €/mq = 129.000,00 €

- **IMMOBILE 2** – 43 mq x 1.500,00 €/mq = 64.500,00 €

- **IMMOBILE 3** – 57 mq x 1.500,00 €/mq = 85.500,00 €

in tutti e tre i casi i valori possono considerarsi assolutamente confrontabili con quelli ricavati in fase di stima.

In generale, come già anticipato, al valore venale di stima ottenuto occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per la sanabilità del bene e la sua regolarizzazione tecnico-amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Nel caso in oggetto, per tutto quanto esposto in precedenza, al valore venale stimato per le unità immobiliari in oggetto, occorre detrarre esclusivamente le spese necessarie per la regolarizzazione tecnico-amministrativa degli immobili, come determinate al precedente paragrafo 5.6.

In conclusione, il più probabile VALORE DI MERCATO attribuibile ai singoli beni oggetto della presente stima può considerarsi pari a:

- IMMOBILE 1 – Negozio sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121

$$\text{VALORE DI MERCATO } V_M = V_V - D = (149.554,00 - 1.500,00) \text{ €} \approx \text{€ } 148.000,00$$

- IMMOBILE 2 – Negozio sub. n. 2 part. n. 55, fg. n. 121

$$\text{VALORE DI MERCATO } V_M = V_V - D = (72.756,00 - 0,00) \text{ €} \approx \text{€ } 72.700,00$$

- IMMOBILE 3 – Negozio sub. n. 3 part. n. 55, fg. n. 121

$$\text{VALORE DI MERCATO } V_M = V_V - D = (96.444,00 - 2.614,00) \text{ €} \approx \text{€ } 93.800,00$$

Considerando che l'oggetto del pignoramento non è l'intero immobile, bensì la quota di 1/9 delle unità immobiliari riconducibile alla ditta esecutata [REDACTED], il probabile valore commerciale V_C della porzione pignorata è pari a:

PROBABILE VALORE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO

- QUOTA DI 1/9 DELL'IMMOBILE 1 – Negozio sub. n. 13 (ex sub. 1), part. n. 55, fg. n. 121

$$V_C = [V_M \times (1/9)] \approx 16.500,00 \text{ €}$$

- QUOTA DI 1/9 DELL'IMMOBILE 2 – Negozio sub. n. 2 part. n. 55, fg. n. 121

$$V_C = [V_M \times (1/9)] \approx 8.050,00 \text{ €}$$

- QUOTA DI 1/9 DELL'IMMOBILE 3 – Negozio sub. n. 3 part. n. 55, fg. n. 121

$$V_C = [V_M \times (1/9)] \approx 10.400,00 \text{ €}$$

Il sottoscritto perito ritiene opportuno precisare che, a proprio parere, il più probabile valore commerciale del bene pignorato, corrispondente alla quota di 1/9 dell'unità immobiliare, non può considerarsi pari al corrispondente valore estratto dalla proporzione matematica, in quanto la natura stessa della comproprietà condiziona, certamente, la libera gestione e la completa fruizione del bene acquisito e, di conseguenza, influenza la sua commerciabilità.

Si rimanda, comunque, alla discrezionalità del Giudice Esecutivo l'applicazione di un'ulteriore percentuale di riduzione da applicare all'importo stimato che possa tener conto della considerazione appena esposta.

Per quel che riguarda la determinazione del canone annuo di locazione per gli immobili oggetto di stima, come già anticipato in precedenza (vedi § 5.9), gli immobili risultano tutti regolarmente locati e il canone attualmente applicato può considerarsi certamente congruo anche in base ad un'analisi del mercato immobiliare condotta per immobili con caratteristiche tra loro confrontabili e nella medesima zona.

Pertanto, a parere di chi scrive, un canone di locazione adeguato per ogni immobile oggetto della presente relazione di consulenza, può considerarsi pari a:

- | | | | |
|---------------|-----------------|---|---------------|
| ➤ IMMOBILE 1: | 9.000,00 €/anno | - | 750,00 €/mese |
| ➤ IMMOBILE 2: | 5.640,00 €/anno | - | 470,00 €/mese |
| ➤ IMMOBILE 3: | 6.000,00 €/anno | - | 500,00 €/mese |

6. CONCLUSIONI

In questa relazione di consulenza si è preso in considerazione una porzione del compendio pignorato così come individuato nell'atto di pignoramento nei confronti del Signor [REDACTED] e della Signora [REDACTED], cercando di dare compiutamente seguito ai quesiti posti e a quanto richiesto dall'Illustrissimo G.Es. nel mandato conferito.

Gli immobili pignorati risultano oggi così individuati e stimati:

IMMOBILE 1:

quota di 1/9 dell'unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/A,

individuata al N.C.E.U. come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 13 (ex 1), categoria C1 - Negozi Botteghe (ex C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse), classe 7, consistenza 52 mq, sup. catastale 66 mq, rendita € 2.459,99;

ASTE GIUDIZIARIE Il cui probabile valore commerciale della quota pignorata (pari a 1/9) di detto immobile è stata stimata pari a € 16.500,00.

IMMOBILE 2:

quota di 1/9 dell'unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/C,
individuata al N.C.E.U. come:
Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 2, categoria C1 - Negozi Botteghe, classe 7, consistenza 36 mq, sup. catastale 40 mq, rendita € 1.703,07;

Il cui probabile valore commerciale della quota pignorata (pari a 1/9) di detto immobile è stata stimata pari a € 8.050,00.

IMMOBILE 3:

quota di 1/9 dell'unità immobiliare destinata a negozio, sita in Reggio Calabria in fregio al Viale Giovanni Amendola civico 3/D,
individuata al N.C.E.U. come:
Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 121, particella n. 55, sub. n. 3, categoria C1 - Negozi Botteghe, classe 7, consistenza 49 mq, sup. catastale 52 mq, rendita € 2.318,07;

Il cui probabile valore commerciale della quota pignorata (pari a 1/9) di detto immobile è stata stimata pari a € 10.400,00.

Reggio Calabria, 20 maggio 2022

ASTE GIUDIZIARIE il Perito
dott. ing. Francesco Fasci
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- Allegato 1:** Documentazione fotografica
- Allegato 2:** Elaborati grafici
- Allegato 3:** Fascicolo Documentale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

ASTE GIUDIZIARIE