



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
1ª SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n°81/2025 Reg. Gen.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. STEFANO CANTONE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :

— **CREDITORE PROCEDEN**

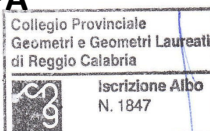
contro

— **Debito**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. FRANCESCO MUZZUPAPPA

Reggio Calabria, 28 febbraio 2026



Il C. T. U.
(Geom. Francesco Muzzupappa)

Via Argine Dx. Annunziata - n° 63 - 89122 Reggio Calabria – Tel. e Fax 0965/42032–Cell. 329/6233215
e-mail: f.muzzupappa@gmail.it – pec: francesco.muzzupappa@geopec.it



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I^a SEZIONE CIVILE



Procedura di esecuzione immobiliare n. 81/2025 Rg. Es.



Creditore procedent



Debitor



Giudice delle esecuzioni: DOTT. STEFANO CANTONE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

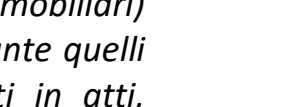
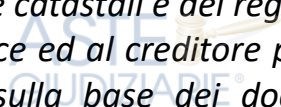


Premessa



Con provvedimento del 06 novembre 2025, la S.V. ha disposto la mia nomina quale C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimen-*



to); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa auto-*

rizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;

15. *Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante indi contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Con la stessa ordinanza, mi è stato fissato il termine per il deposito del referto peritale trenta giorni prima della udienza di rinvio fissata per il giorno 17 febbraio 2026.

Attività del C.T.U.

Avuta conoscenza dell'incarico conferitomi, ho avuto accesso al fascicolo d'Ufficio tramite il sito internet "PST Giustizia" (Portale Servizi Telematici), dal quale ho scaricato gli atti necessari per i successivi adempimenti peritali.

Le operazioni sopralluogo sono state concordate tramite il custode, avv.

hanno avuto inizio in data 26 novembre 2025.

Alle predette operazioni peritali hanno partecipato: per parte eseguita, la signo er parte procedente, nessuno era presente.

Con l'assistenza continua dell'intervenuta, ho eseguito una preliminare ricognizione dell'immobile oggetto di questo procedimento, riprese fotogra-

fiche e rilievi piano altimetrici, necessari per la verifica dello stato di fatto con la rispettiva planimetria catastale già prelevata presso L'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

Successivamente, al fine di accertare ed aggiornare la restante documentazione ipotecaria, urbanistica e catastale, ho effettuato ispezioni presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, le cui risultanze saranno trattate durante la stesura di questo referto peritale.

RISPOSTE AI QUESITI

1- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

In ordine alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567, all'interno del fascicolo telematico si conferma la presenza della certificazione notarile, nella quale sono correttamente riportati i dati identificativi dell'unità immobiliare in trattazione, come indicati nell'atto di pignoramento, la provenienza, i dati catastali e la storia ipotecaria ventennale.

In ordine alle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per l'aggiornamento delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, estese anche ai dante causa dell'esecutato, aggiornate fino ai nostri giorni e successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, si riassumono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Iscritto in data 27/11/2013 – reg. gen. 21669 – reg. part. 1555 – cont. [REDACTED] in favore del [REDACTED]
- **ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Trascritto in data 18/03/2020 – reg. gen. 4980 – reg. part. 3951 – contro [REDACTED] **C.F:** [REDACTED] in favo [REDACTED]
- **ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Trascritto in data 03/10/2025 – reg. gen. 18008 – reg. part. 14630 – contro [REDACTED] **C.F:** [REDACTED] in favo [REDACTED]

In riferimento alle mappe censuarie, si rinvia all'allegato estratto di mappa catastale del foglio **24 della Sezione Urbana Pellaro** del Comune di Reggio Calabria, nel quale è riportato il maggior fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di questo accertamento, identificato con la particella **578**.

In ordine al certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, poiché la particella risulta già edificata, si rinvia ai punti 5 e 6 del presente referto peritale, nei quali sarà trattata la confor-

mità degli atti autorizzativi con gli immobili realizzati, oggetto di pignoramento.

2- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione, posizionato al piano terra, primo fuori terra, di un fabbricato di maggiore consistenza a quattro elevazioni fuori terra, con corte annessa, che sorge in fregio alla via Campicello, n. 128 della Frazione Pellaro del Comune di Reggio Calabria.

Detta unità immobiliare risulta allibrata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- **Appartamento** – foglio 24/Pel – particella 578 – **Sub 3** – Zona Censuaria 2
- categoria A/2 – classe 2 – consistenza 6 vani – superficie catastale 148 mq – rendita € 371,85 - quota di proprietà: 1 [REDACTED] **provenienza:** ricevuto con il seguente atto di Donazione: Atto rogato dal notaio [REDACTED] el 23/02/1998 repertorio n. 95700, registrato al n. 557 del 13/03/1998.

Confina a nord, con altro appartamento e vano scala , a est, con area cortilizia , a sud, con area cortilizia e, a ovest, con la via Trapezi.

Le strutture portanti sono in conglomerato cementizio armato; i muri di tamponamento, in mattoni forati; i solai sono a struttura mista in calcestruzzo armato e laterizi a nervature parallele.

La copertura è a falde inclinate.

Esternamente i prospetti si presentano in cattivo stato di conservazione della finitura bianca al civile, con evidenti parti di intonaco ammalorato nelle parti aggettate dei balconi.

Gli stessi balconi sono dotati di parapetti realizzati in con elementi in ferro lavorato tinteggiati di colore nero.

— **L'unità abitativa identificata con il Sub 3**, fruisce dei principali servizi quali, elettrico, idrico, fognario , TV e di climatizzazione in due sole camere. E' costituita da un vano adibito a cucina, un corridoio di disimpegno, due camere, due bagni, un salone, una cameretta e un ripostiglio. Gli ambienti appena descritti sono rifiniti con materiali di tipo economico, risalenti all'epoca di fabbricazione, i cui pavimenti dei vari ambienti sono in graniglia di marmo; i due bagni sono invece pavimentati e rivestiti con mattonelle di medio formato maiolica di colore beige; il rivestimento della cucina, posizionato solo nella parete adibita alla cottura e al lavandino, è realizzato con mattoncini simil marmo di colore bianco con venature nere; le coloriture prevalenti delle pareti delle camere, sono tinteggiate con pittura di colore bianco e appaiono in buone condizioni; i soffitti sono tinteggiati come le pareti; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bronzo senza taglio termico, risalenti all'anno di edificazione del fabbricato.

L'unità immobiliare appena descritta ha una altezza interna di 3,10 mt, ed è ammobiliato ad uso abitativo.

La consistenza complessiva rilevata dell'unità oggetto di accertamento è riassunta nel quadro riepilogativo che segue:

APPARTAMENTO SUB

Calcolo della superficie utile raggugliata

Ambienti		superfici	
cucina		19,76	
ripostiglio		2,06	
bagno		5,77	
wc		4,69	
corridoio		14,64	
letto		18,68	
cameretta		6,56	
salone		27,42	
letto		23,13	
Sommano	mq	122,71	122,71

Superfici esterne	Superfici originarie	Coefficienti di ragguglio	Superfici raggugliate	
veranda	22,80	0,30	6,84	
			0,00	
Sommano le superfici delle pertinenze mq			6,84	6,84

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA SUB ...	mq	129,55
---	-----------	---------------

La superficie lorda commerciale raggugliata ammonta, invece, a **mq 150,61**, ottenuta dalla superficie lorda dell'abitazione, pari a mq 143,77, più la superficie della veranda già raggugliata, pari a mq 6,84.

Per una maggiore compressione della distribuzione interna degli ambienti e dello stato delle rifiniture, si rinvia all'allegato rilievo planimetrico dello stato di fatto, alla planimetria catastale, nonché alle riprese fotografiche.

Il contesto ambientale prevalente presso cui è ubicato l'immobile di che trattasi è caratterizzato dalla presenza di insediamenti "sparsi" di tipo residenziale con le medesime caratteristiche come quello in esame, ed è sicu-

ramente di tipo rurale a Bassa densità edilizia con prevalenza di terreni agricoli, coltivazioni o aree naturali.

La suddetta via Campicello è raggiungibile dalla Via Nazionale Bocale II, nei pressi dell'ex stabilimento della Coca-Cola, dalla quale è altresì possibile immettersi sulla SS 106, in direzione nord, tramite uno svincolo posto a circa tre chilometri dall'immobile oggetto del presente accertamento.

La zona è da considerarsi suburbana nella quale sono presenti numerosi edifici residenziali di tipo economico/popolare con caratteristiche simili come quello in esame, a due o tre elevazioni fuori terra.

Da ciò ne consegue che il contesto ambientale appena descritto è caratterizzato da una limitata presenza di servizi e infrastrutture urbane, la cui distanza da centro cittadino della più vicina Frazione di Pellaro si attesta intorno ai due chilometri e settecento metri circa, nel quale sono presenti le principali sedi istituzionali e le attività commerciali.

In ordine agli accertamenti circa l'attestato di prestazione energetica, si precisa che sarà redatto un nuovo attestato e sarà allegato al presente riferimento peritale.

A tal proposito si precisa che per l'impianto di climatizzazione a pompa di calore presente, la cui potenza nominale complessiva è inferiore alla soglia di 12 kW (D.P.R. 74/2013), non sussiste l'obbligo di Rapporti di Efficienza Energetica e, poiché non è stato reperito il libretto dell'impianto presso l'immobile, si è proceduto al rilievo diretto dei dati prestazionali dalle unità esterne, garantendo la piena validità decennale del certificato."

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;

In ordine alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata nell'atto di pignoramento, al fine di una chiara ed esatta individuazione dell'immobile trattato, si precisa che i dati attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e che l'immobile in esecuzione è facilmente individuabile.

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

In occasione del sopralluogo è stata rilevata una lieve difformità planimetrica tra lo stato di fatto e quanto risultante dalla documentazione catastale, dovuta alla realizzazione di un piccolo ripostiglio nella parte finale del corridoio.

Alla luce di detta incongruenza, si è ritenuto necessario procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione (DOCFA), di cui si allega copia al presente referto peritale.

A seguito dell'attività di aggiornamento catastale eseguita, l'immobile risulta ora regolarmente censito al Catasto Fabbricati i cui dati identificativi sono rimasti invariati.

5- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In ordine alla destinazione urbanistica della originaria particella **578** del foglio **24** della sezione di Pellaro, presso cui è ubicato l'immobile pignorato, lo strumento urbanistico vigente lo inquadra nell'ATU **III.7 – "orientato in prevalenza alla trasformazione per attrezzature e servizi di interesse generale"**.

Dalla successiva consultazione della pratica di istruttoria per il rilascio Permesso a Costruire in Sanatoria e dal relativo progetto, reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito Porto Salvo, è emerso che l'attuale destinazione d'uso prevista è: **"Civile Abitazione"**.

6- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In riferimento alla corrispondenza dell'immobile pignorato con i relativi atti autorizzativi, come già anticipato al punto 4, va certamente evidenziato che in occasione del sopralluogo è stata accertata un lieve modifica riguardante la composizione interna degli ambienti rispetto agli elaborati grafici a corredo della **Pratica di Condonò Edilizio n. 6341 del 31 marzo 1995**.

Trattandosi della realizzazione di un piccolo ripostiglio, ricavato nel tratto finale del corridoio, detta variazione non è da inquadrare come abuso edilizio, bensì come irregolarità formale, facilmente sanabile mediante la presen-

tazione di una pratica edilizia CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis della cosiddetta "Legge Salvacasa", Legge 105/2024, i cui relativi costi saranno quantificati e successivamente decurtati dal probabile valore di stima determinato al *Quesito n. 14* che segue.

In riferimento alla citata pratica di condono, ancora in corso di definizione, occorre richiamare il quadro normativo della **Legge 724/94**, che fissava il limite volumetrico massimo di **750 metri cubi** per la sanatoria di ogni singola istanza riferita a nuove costruzioni, calcolati sull'intero edificio e non sulle singole unità immobiliari che lo costituivano, per evitare frazionamenti elusivi.

La giurisprudenza consolidata (vedi sentenze TAR Lazio n. 23660/2024 e TAR Palermo n. 1621/2025) ha chiarito che tale limite debba essere calcolato sull'intero edificio e non sulle singole unità immobiliari, al fine di evitare frazionamenti artificiosi volti a eludere il dettato normativo.

Ne consegue che, qualora le unità siano riconducibili a un unico centro di interessi e a un disegno unitario, il fabbricato va considerato come un'unica unità immobiliare ai fini del calcolo volumetrico.

Nel caso che ci occupa, da una verifica della documentazione agli atti dell'Ufficio Condono del Comune di Reggio Calabria, ho accertato la presenza di sei diverse pratiche di condono con i seguenti numeri di protocollo: 6341, 6944, 7020, 7033, 7035 e 9198., in capo a sei soggetti diversi (legati tutti da un rapporto di parentela tra loro), riferite alle sei unità abitative che costituiscono il maggior fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

Tale configurazione appare in palese contrasto con i limiti volumetrici imposti dalla Legge 724/1994, circostanza che, in linea di diritto, precluderebbe il rilascio dei relativi Permessi di Costruire in Sanatoria.

Tuttavia, a seguito di un confronto con il responsabile dell'Ufficio Con- dono, è emerso che l'indirizzo amministrativo dell'Ente ha applicato per quasi un trentennio un'interpretazione estensiva della norma, ritenendo sanabili le singole unità immobiliari entro il limite dei 750 mc, indipendentemente dall'appartenenza a un maggior fabbricato privo di titoli abilitativi.

A conferma di tale prassi, all'interno della pratica edilizia n. 6341 che ci occupa, è presente una "Relazione Istruttoria Conclusiva" (allegata alla presente) che, anziché procedere al diniego, richiede integrazioni documentali per il rilascio del provvedimento finale.

D'altro canto, benché l'Ufficio è attualmente orientato al diniego del rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria, sarebbe impensabile ipotizzare l'annullamento di tutti gli innumerevoli permessi già rilasciati e il conseguente danno erariale dovuto alla restituzione delle oblazioni e degli oneri già incassati dal Comune.

Un eventuale ricorso amministrativo in tal senso, troverebbe sicuramente accoglimento in virtù del principio di "legittimo affidamento", ovvero la fiducia che un cittadino ripone nella coerenza e correttezza dell'Amministrazione Pubblica.

In buona sostanza, se la PA ha mantenuto nel tempo un orientamento interpretativo e applicativo costante nell'istruttoria delle pratiche edilizie, il cittadino ha il "diritto" di aspettarsi che quel comportamento non venga cambiato improvvisamente e retroattivamente a suo danno.

Per quanto sopra, L'ufficio competente non mi ha rilasciato alcuna certificazione di sanabilità in merito all'immobile di che trattasi.

In ordine alla sicurezza strutturale, all'interno del fascicolo è stato rinvenuto un Certificato di Idoneità Statica, atto che nel contesto dei condoni edilizi è da ritenersi equipollente al certificato di collaudo statico.

Non risulta, invece, depositata alcuna dichiarazione di agibilità.

Infine, in merito alle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, L. 47/1985 e dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001, si rileva che l'immobile non soddisfa il requisito della "doppia conformità" urbanistica.

Si osserva, inoltre, che la ragione del credito per cui si procede è cronologicamente successiva all'entrata in vigore delle citate leggi di condono, precludendo ulteriori benefici derogatori.

Gli eventuali costi complessivi di regolarizzazione di questo immobile saranno decurtati dal probabile valore finale di stima al quesito 14.

7- verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nel caso che occupa, il diritto sui beni pignorati risulta essere integralmente in capo all'esecutato.

8- specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In ordine alla quantificazione delle eventuali spese di gestione o di manutenzione, non risultano morosità a carico dell'esecutato.

Tuttavia si ritiene utile evidenziare che non vi è un condominio regolarmente costituito e che le spese di gestione, comprese quelle straordinarie, sono ripartite in maniera bonaria tra i condomini comproprietari delle unità che costituiscono l'intero edificio, legati tra loro da rapporti di parentela di primo grado.

Non risultano, pertanto, spese di straordinaria amministrazione già deliberate e ancora da eseguire.

Non risultano pendenti altri procedimenti giudiziari riguardanti i due immobili pignorati.

9- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La composizione dei lotti è preordinata ad aggregare porzioni di immobili che abbiano la capacità di spiegare una fruizione autonoma ed indipendente.

Nel caso specifico, trattandosi di una sola unità immobiliare indipendente (come da regolarizzazione catastale allegata alla presente relazione), si ritiene che la composizione ottimale dei lotti è la seguente:

Lotto 1 – Appartamento - foglio 24/PEL – particella 578 – Sub 3 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – superficie catastale 152 mq – rendita € 402,84 - quota di proprietà: 1/1 Calafiore Mattia.

10- dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Nel caso che ci occupa, poiché l'immobile di che trattasi è stato pignorato per intero, non è necessaria la divisione in singoli lotti.

Pertanto, si procederà con la stima dell'intero **sub 3**.

11- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

L'unità immobiliare in trattazione risulta attualmente occupata dall'esecutato [REDACTED] ed è integralmente ammobiliata.

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

Nel caso che ci occupa, non si prevista detta condizione.

13- indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (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;

Nel caso che ci occupa, non si prevista detta condizione.

14- determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, conside-

lando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Considerazioni Generali e Criteri Di Stima

In ordine ai criteri di determinazione del probabile valore di mercato dell'unità pignorata, la pratica estimale suggerisce di adottare il metodo analitico in funzione della capitalizzazione finanziaria dei redditi netti prodotti dagli stessi immobili, sulla base dei ricavi dei fitti correnti, moltiplicati per le superficie utile ragguagliata dell'unità oggetto di stima.

Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione.

Per attualità si intende la data convenzionale di febbraio 2026.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, meglio descritte nei punti che precedono, evidenziano la chiara vocazione di utilizzo esclusivamente per uso abitativo.

Dette condizioni, di fatto, limitano l'appetibilità dello stesso manufatto a locazioni o compravendite le cui finalità rientrano in quelle appena descritte, da cui ne consegue uno scarso interesse da parte degli operatori economici del settore immobiliare, attratti dagli investimenti più redditizi di natura commerciale, che garantiscono una maggiore sicurezza degli investimenti e una adeguata rendita fondiaria ai capitali impiegati.

Inoltre, a causa della grave crisi economica che interessa l'intero Paese, unitamente alla crescente pressione fiscale sugli immobili, si registra una marcata contrazione della domanda sia per la locazione, che per l'acquisto di

immobili, con un conseguente rallentamento del mercato e una significativa flessione dei valori immobiliari.

La carenza di transazioni attualmente concluse, di fatto, non fornisce dati rilevanti circa la presenza di un mercato vero e proprio della zona, da assumere come riferimento per gli immobili in trattazione.

Le indagini di mercato riferite a compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, temporalmente riferite anche a quelle di qualche anno fa, estese a parecchi operatori economici del settore immobiliare, hanno confermato, tutte, che i prezzi per metro quadrato variano da **€ 450,00** ad **€ 650,00**; le indagini riferite alle locazioni indicano valori per metro quadro ricompresi tra **€ 2,30** ed **€ 3,00**.

Detti valori trovano riscontro anche nell'Osservatorio dei Valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria.

Fatta questa premessa e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in trattazione, si ritiene congruente e prudentiale stabilire il seguente valore unitario per metro quadrato mese: **€ 2,80**.

Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati.

Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- Vetustà
- IMU

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari urbani, esso ammette variazioni entro limiti di quattro punti, tra un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 5,00%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento.

In riferimento al **lotto 1, sub 3**, considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,80%**;

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	129,55	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	2,80	-
Reddito mensile lordo =	129,55	2,80	€ 362,74
Reddito annuo lordo =	€ 362,74	12	€ 4 352,88
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,50%		
Assicurazione	0,50%		
Sfitto e inesigibilità	0,00%		
Manutenzione ordinaria	1,00%		
Vetustà	0,50%		
Sommano	2,50%		
Importo della detrazione =	€ 4 352,88	-2,50%	-€ 108,82
Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU)			
Rendita catastale	0%		€ -
Detrazione per IMU non opera in quanto prima casa			
Rendita catastale			€ -
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 4 352,88	1 € 4 352,88	-23%	-€ 1 001,16
Sommano le detrazioni			-€ 1 109,98
REDDITO ANNUO NETTO	€ 4 352,88	-€ 1 109,98	€ 3 242,90
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,80% =			
	€ 3 242,90		0,038
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			
	€ 85 339,36		
IN CIFRA TONDA		€ 85 300,00	

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato.

Infatti, dividendo l'importo complessivo di **€ 85.300,00** per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a **150,61** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$\underline{\underline{\text{€ } 85.300,00 / \text{mq } 150,61 = 566,00 \text{ circa € /mq}}}$$

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria, per la S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del lotto 1 appena determinato, residuerà come segue:

Valore probabile stimato del Lotto 1	€ 85 300,00 –
Diritti di segreteria CILA in Sanatoria (art. 36 bis) per la sola diversa distribuzione interna	€ 100,00 –
Competenze professionali CILA	€ 1 200,00 –
Competenze professionali definizione pratica condono	€ 1 500,00 –
Iva e CI competenze professionali su € 2.700,00	758,70 –
<u>Garanzia vizi occulti 10% su 85 300,00</u>	<u>€ 8 530,00 –</u>
VALORE PROBABILE LOTTO 1 (appartamento sub 3)	€ 73 211,30

15- Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

Nel caso che ci occupa, come già precisato al quesito n. 11, l'immobile risulta occupato dall'esecutata, pertanto non è prevista detta condizione.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, posso confermare che il probabile valore di mercato dell'**immobile pignorato**, identificata con il **sub 3**, ammonta ad **€73.210,30** in cifra tonda (euro settantatré mila duecento dieci /00).

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, 28 febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 (geom. Francesco Muzzupappa)



ALLEGATI:

- ☐ Verbale di sopralluogo;
- ☐ Rilievi fotografici;



- ❑ Documentazione catastale;
- ❑ Planimetria rilevata;
- ❑ Titoli di provenienza, note di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- ❑ Documentazione Urbanistica;
- ❑ Attestato di prestazione energetica;
- ❑ Fotocopie delle spese sostenute.

