



**Tribunale Ordinario Di Reggio Calabria –Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Stefano Cantone**

**Parti nel procedimento:**

- Siena NPL 2018 s.r.l.

**(Creditore procedente)**

- Sig. -----

**(Debitore)**

- Sig. -----

**(Debitore)**

DOTT.  
ING.  
FABIO  
POLITI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Nella causa iscritta al N.RG 87/2023

**C.T.U:**

**Dott. Ing. Fabio Politi**

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il N° 3454*

*Iscritto all'albo dei C.T.U del Tribunale di Reggio Calabria con il N° 755*

*Sede Studio: Via Ciccarello, 5 – 89132 Reggio di Calabria (RC)*

*P.IVA: 03046530808*

*Contatti:*

*pec: fabio.politi@ingpec.eu; mob: +39 380 3646672*



## INDICE

PREMESSO .....	2
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: .....	6
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori .....	6
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E. ....	7
2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione .....	7
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato .....	11
2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: .....	17
2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali: .....	19
2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale: .....	20
2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia: .....	21
2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico: .....	24
2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene: .....	24
2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene .....	26
2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene: .....	26
2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili: .....	27
2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene: .....	28
2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli: .....	28
2.14. Quesito 14 – Stima dell’immobile: .....	29
3. CONCLUSIONI: .....	35



## PREMESSO

- che con decreto del 21 gennaio 2025 viene nominato il sottoscritto CTU ing. Fabio Politi, in sostituzione -----, per l'incarico di tipo perizia immobiliare promossa da SIENA NPL 2018 nei confronti del debitore ----- e -----  
;
- Che in data 22/01/2025 il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Politi, nato a Krefeld (D) il 28 settembre 1988, accettava l'incarico prestando giuramento di rito tramite deposito telematico del verbale di giuramento sottoscrivendo lo stesso con firma digitale per la procedura esecutiva 87/2023 R.G.E, relativo all'immobile sito all'interno del Comune di Reggio Calabria, in Contrata Morloquio n. snc [REDACTED]
- che poneva i seguenti quesiti:
  - 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
  - 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*  
*verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di

*indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

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

*13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

- che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte;
- che a seguito dello studio di detti fascicoli, è stata effettuata l'operazione peritale, con la presa visione dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, operazione che è avvenuta in data 29 Gennaio 2025, congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Maria Vanessa Russo;
- che per l'espletamento della consulenza, il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso l'ufficio Urbanistica e del Genio Civile del Comune di Reggio Calabria, ove ha effettuato richiesta di presa visione di pratica edilizia relativa all'immobile ove sono siti i beni oggetto di pignoramento;

- che in data 26 Febbraio 2025 è stato effettuato il secondo sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento;
- che per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Fatte salve le precisazioni anzi dette, il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
CONTENENTE LA RISPOSTA AI QUESITI  
FORMULATI DAL G.E.***

Il C.T.U., con la presente relazione che si compone di N°35 pagine di testo, ritiene di aver trattato in modo approfondito gli aspetti tecnici della vicenda che sono stati sottoposti tramite i quesiti, contribuendo così a fornire un quadro esauriente relativamente alla u.i. oggetto di pignoramento.

La seguente relazione viene depositata per via telematica all'interno del fascicolo e comunicato al creditore per posta elettronica certificata.

## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

### 1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario Avv. Maria Vanessa Russo, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno 29 gennaio 2025 (**All.0.a**), presso l'unità immobiliare, sita presso il comune di Reggio Calabria, nella frazione di Gallina in Contrada Morloquio, facenti parte di un complesso edilizio residenziale denominato "GREEN PARK RESIDENCE".

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sviluppata su 3 livelli: 2 piani fuori terra ed uno seminterrato; l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un cancello posto su strada con n. civico [REDACTED] e targhetta [REDACTED].

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode giudiziario erano presenti i debitori esecutati Sigg.ri ----- . Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

La u.i. (ndr Unità Immobiliare) è individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria – Comune di Reggio Calabria - sezione urbana **GNA**, foglio **15**, part.lla **1424**, nello specifico:

1. sub **3**, cat. **A/7**, cl. 1, consistenza 10 vani (**All.0.b**) di proprietà dei Sig.ri -----  
----- per  $\frac{1}{2}$  e ----- per  $\frac{1}{2}$  in regime di [REDACTED].

Alla luce della discordanza con la planimetria catastale in atti, si è comunicato alle parti che verrà fissata nuova data di sopralluogo a seguito di acquisizione del fascicolo urbanistico autorizzativo della realizzazione del fabbricato.

Visionato il fascicolo autorizzativo urbanistico, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo in data 26 febbraio 2025 per definire le planimetrie.

Ultimati i rilievi e richiesta la documentazione ai locatori per poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal G.E., si è proceduto alla fine dei lavori con la chiusura del verbale (**All.0.c**).

## 2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

### 2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione

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

Il primo dei quesiti del G.E. chiede di verificare, 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 risposta alla prima parte del quesito posto allo scrivente, risulta che il creditore procedente ha optato per **il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale** (**Allegato 20\_relazione\_notarile\_su\_----- depositato dal creditore in data 2023-12-27**) emessa ai sensi dell’art. 567 secondo comma c.p.c., redatta dal dott. Notaio Maurizio Lunetta sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie alla data del 14 dicembre 2023, sostitutivo dei certificati che rilascia nella norma il Conservatore. Il ventennio di riferimento riguarda il ventennio fino a tutto il 14/12/2023.

La sopracitata certificazione si compone di n. pagine pari a 7; all’interno della cartella di deposito è stata allegata **ESTRATTO\_MAPPA\_RELAZIONE\_-----**

ID.23\_4843\_1\_ ovvero la mappa censuaria per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento e Attestazione conformità.

Si segnala che vi è una difformità sulla consistenza riportata nella trascrizione e nella certificazione notarile prodotta:

- Nella certificazione notarile a pagina 2, nel riepilogo dati dell'immobile, è stata riportata una consistenza pari a 8 vani, invece degli attuali 10 riportati in catasto;
- Nella trascrizione è stata riportata una consistenza pari a 8 vani, invece degli attuali 10 riportati in catasto.

In risposta alla seconda parte del quesito, una volta verificata la completezza della documentazione, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Lo scrivente ha acquisito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili di proprietà dei Sigg.ri ----- e -----.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni a favore e contro dell'ispezione ipotecaria effettuata per soggetto (----- **All.1.a** e ----- **All.1.b**)

**Debitore -----**

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Iscrizione	Contro	18/03/2006	6066	846

**Debitore -----**

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Iscrizione	Contro	18/03/2006	6066	846
Trascrizione	Contro	19/11/2012	21476	17161
Trascrizione	Contro	28/03/2013	5967	4011
Trascrizione	Contro	23/04/2015	6719	5577
Trascrizione	Contro	14/12/2023	23540	17974

La trascrizione del 2006 riguarda entrambi i debitori eseguiti.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riferite all'immobile oggetto di pignoramento sono le seguenti:

**1. Iscrizione nn.846/6066 del 18/03/2006 - ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Attilio Castellani di Reggio Calabria Repertorio n.106442/14899 del 17/03/2006

A favore:

- MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526

Contro:

- Soggetto 1: -----
- Soggetto 2: -----

**2. Trascrizione nn. 4011/5967 del 28/03/2013 – Sequestro preventivo**

Atto giudiziario Tribunale di Reggio Calabria repertorio n.7137/12

A favore:

- FINANZE DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 80008970800

Contro:

- ----- nato a -----

**3. Trascrizione nn. 15484/18571 del 23/10/2024 – Verbale di pignoramento**

Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili repertorio n.2368 del 20/11/2023

A favore:

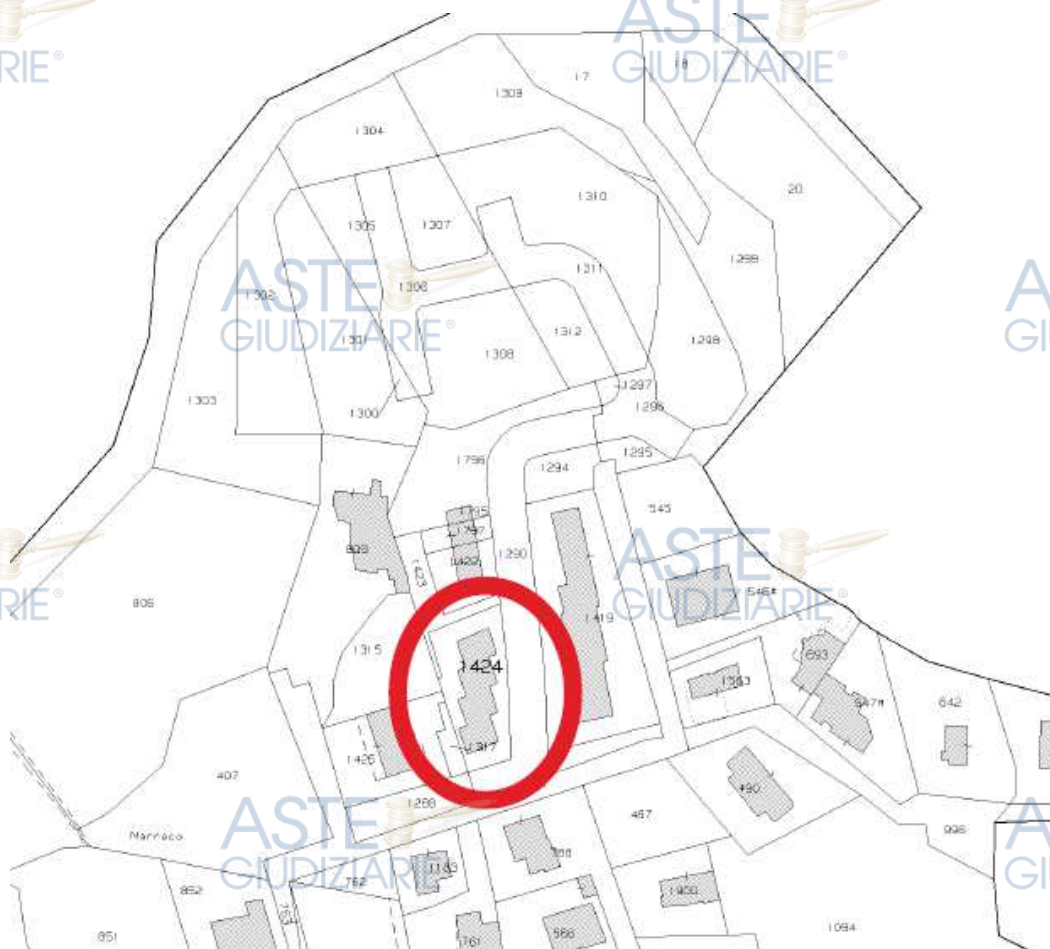
- SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005

Contro:

- Soggetto 1: -----
- Soggetto 2: -----

In **All.1.c** sono riportate le ispezioni delle note di trascrizione pregiudizievoli nei confronti dei debitori eseguiti.

Si riporta di seguito lo stralcio della mappa censuaria al fine dell'identificazione del bene (**All.1.d**):



*Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 1424*

Per rendere ancora più chiara l'identificazione del bene si allegano:

- stralcio del Piano Strutturale Comunale PSC in scala 1:5000 (**All.1.e**);
- stralcio della corografia in scala 1:5000 (**All.1.f**);
- stralcio della corografia in scala 1:2000 (**All.1.g**);

Si è successivamente e prontamente proceduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica CDU di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 tramite PEC in data giorno 29 Gennaio 2025 e protocollato al n.23810 del 30/01/2025. In data 19/02/2025 sono stati rilasciati i certificati con **prot. n. 0041736 del 19/02/2025 (All.1.h)**.

#### **PSC Sezione RC foglio 15 part.1424:**

- ATU PL – Piano di lottizzazione “LOTTO C”.

## 2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato

*“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 oggetto di pignoramento fa parte di un complesso di villette a schiera denominato “GREEN PARK RESIDENCE” sito nel Comune di Reggio Calabria, nella frazione di Gallina, costituito da 3 piani di cui 2 fuori terra e un seminterrato.

L’immobile, a destinazione residenziale, è identificato nella toponomastica in Contrata Morloquio, 35, il cui accesso è posto sulla suddetta contrada.

L’intero compendio immobiliare confina a:

- Nord con la particella 1423 (altra ditta);
- Sud ed a Est con la strada avente particella 1290;
- Ad ovest con le particelle: 1307 – 1426 - 1315 - 1423.



*Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 1424*

### **Localizzazione:**

La zona ove è ubicato il fabbricato in questione è periferica rispetto al Centro del Comune di Reggio Calabria, caratterizzata da molteplici edifici con caratteristiche simili e zone di verde.

Dal punto di vista delle vie di comunicazione e dei collegamenti si fa presente che l'immobile è posto in una zona non molto servita; di seguito vengono riportate le distanze in linea d'aria con le principali vie di trasporto (**All.2.a** – Orto foto dei servizi primari):

- Stazione ferroviaria centrale Reggio Calabria 2,19 Km;
- Aeroporto dello stretto 1,40 Km;
- Autostrada SS 106 0,58 Km,
- Porto di Reggio Calabria 5,32 Km;

Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi ed infrastrutture secondarie (farmacie, negozi, scuole, etc. (**All.2.b**), gli stessi distano ad una distanza variabile tra km. 1,60 ed i km. 5,00 circa.

**DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE:****Unità abitativa Sezione GNA Foglio 15 particella 1424 sub 3**

L'unità abitativa di tipo "Villino" con destinazione residenziale si sviluppa su 3 livelli: 2 piani fuori terra ed un seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un cancello metallico distinto dal civ. 35 e prospettante la Contrada Morloquio.

Oltrepassato il cancello, ci si trova davanti a due rampe di scale una che porta ad un terrazzo dove si trova il portone di ingresso de piano terra, la seconda rampa porta al piano seminterrato anch'esso dotato di una piccola corte.

La u.i. è individuata all'Agenzia del territorio N.C.E.U. della Provincia di Reggio Calabria - Comune di Reggio Calabria - sezione urbana **GNA**, foglio **15**, part.lla **1424** sub **3**, cat. **A/7**, Classe 1 Consistenza 10 Vani.

L'unità immobiliare il cui accesso avviene attraverso un portone blindato è composta:

- piano terra rialzato da un grande soggiorno con camino, una scala interna in legno che collega il piano primo e il piano seminterrato, un bagno piastrellato e finestrato ed è illuminata ad Est da una finestra ed a Ovest da una portafinestra che dà accesso ad un cortile privato coperto da un pergolato in legno (abusivo). L'altezza interna di piano terra rialzato rilevata è pari a 2,80 metri.
- Salendo dalla scala interna si arriva al primo piano composto da 4 vani, il primo adibito a bagno con finestra, il secondo a camera da letto finestrata, i due restanti entrambi adibiti a camera da letto con porte finestre e balconi. L'altezza interna media del piano primo è pari a 3,45 metri il tetto è a due falde con lucernaio che illumina la scala interna.
- Dalle scale interne e dalle scale esterne si accede al seminterrato costituito da un vano bagno, un vano lavanderia, un vano deposito, un vano camera, tutti finestrati, e un vano adibito a cucina e zona pranzo con camino anch'esso

finestrato e con una porta finestra per accesso al cortile. L'altezza interna di piano seminterrato rilevata è pari a 2,80 metri.

La documentazione fotografica completa del bene è riportata all'interno dell'**All.2.c.**

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati principali in riferimento alla unità immobiliare:

<b>Unità immobiliare urbana <i>RESIDENZA</i></b>	
<b>Comune:</b>	Reggio di Calabria
<b>Località:</b>	Reggio di Calabria - frazione Gallina
<b>Via:</b>	Contrada Morloquio
<b>Civico:</b>	35
<b>Scala:</b>	Esistente
<b>Ascensore:</b>	Assente
<b>Piano:</b>	Terra rialzata, primo piano, seminterrato.
<b>Superficie(calpestabile)</b>	212,50 mq
<b>Superficie Balconi</b>	7,20 mq
<b>Dati catastali attuali:</b>	sezione urbana <b>GNA</b> , foglio <b>15</b> , part.lla <b>1424</b> sub <b>3</b> , cat. <b>A/7</b> , Classe 1 Consistenza 10 Vani, individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria
<b>Confini:</b>	Nord con la particella 1423 (altra ditta); Sud ed a Est con la strada avente particella 1290; Ad ove in parte con le particelle: 1307 – 1426 - 1315 - 1423.

#### **Caratteristiche interne ed esterne:**

L'appartamento risulta rifinito in ogni sua parte sia internamente che esternamente e si presenta in discrete condizioni.

Dai sopralluoghi emersi si sono evidenziate alcune problematiche che dovranno essere considerate nella valutazione oggettiva dell'immobile:

*“fenomeni a vista di umidità abbastanza diffusi nel seminterrato dovuti all'usura dell'impermeabilizzazione dell'area cortilizia; le persiane presentano fenomeni*

*di essiccazione accelerata prive di qualsivoglia manutenzione negli anni; gli impianti termici non sono funzionanti; il sistema di raccolta delle acque meteoriche posto sull'area cortilizia del seminterrato non ha la capacità necessaria per defluire le acque generando anche infiltrazioni nel piano; si sono verificate infiltrazioni sul lucernaio del primo piano; l'abitazione non è allacciata al sistema fognario comunale.”*

**Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna):**

La struttura portante dell'edificio è in C.A. con fondazioni continue a travi rovesce e solai di piano in c.a. e laterizio, come descritto nella relazione tecnica di progetto (All.2.d) con tetto con manto di tegole.

Come già detto l'immobile è completamente costruito e rifinito in ogni sua parte (All.2.e – piante rilievo stato di fatto).

Il tipo di edificio è Abitazione di tipo Villini, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

L'anno di costruzione, visto il fascicolo presente presso gli uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, dove è presente la Concessione Edilizia n. 202 del 31 marzo 2002 per la costruzione del Lotto C, ove ricade l'unità immobiliare, dovrebbe risalire tra gli anni 2002/2005 (All.2.f).

**Impianti:**

Impianto di riscaldamento attivo (il locale è dotato di caldaia esterna a metano e radiatori).

Sono presenti degli split ma gli stessi, dichiarazione dei proprietari, risultano non funzionanti.

E presente inoltre un camino al piano terra ed uno al piano seminterrato. Il debitore non è in possesso del libretto della caldaia.

Il costo per la redazione del libretto impianti (D.P.R. 74/2013 e D.M. 10 febbraio 2014), considerato il prezzario di mercato, risulta essere pari a € 100,00.

L'impianto elettrico risulta funzionante e sottotraccia.

L'impianto idrico risulta funzionante e sottotraccia.

L'impianto tv risulta funzionante e sottotraccia.

Risulta presente e correttamente funzionante il citofono e il campanello all'ingresso.

L'impianto fognario non è allacciato alla rete comunale.

#### **Dettaglio finiture:**

- Le finiture interne ed esterne risultano essere di tipo economico medio, in buono stato di manutenzione;
- Il pavimento delle aree cortilizie è piastrellato e presenta dei fenomeni di infiltrazione tra le fughe, infatti nel piano seminterrato sono presenti segni di umidità e muffa;
- Le persiane sono in legno color legno presentano fenomeni di essiccazione accelerata;
- I pavimenti sono realizzati in piastrelle;
- I pavimenti dei balconi sono realizzati in piastrelle;
- Le porte interne sono in legno colore legno come il portone di accesso blindato;
- Gli infissi sono in vetro camera in legno;
- I bagni sono tutti rivestiti con piastrelle di ceramica;
- Tutti i bagni sono dotati di tutti gli elementi sanitari quali: lavabo, bidet, wc e vasca/doccia. E tutti sono provvisti di finestra;
- I parapetti dei balconi sono realizzati in muratura.

In linea generale si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano discrete.

### **Grado di commerciabilità discreto.**

### **Attestato di prestazione energetica:**

L'unità immobiliare di tipo residenziale non è dotata di attestato di prestazione energetica. Quindi si è provveduto alla sua elaborazione, da cui è risultato di **classe E (All.2.g)**. Allo stesso tempo non si è potuto effettuare il deposito presso il portale della Regione Calabria vista l'assenza del libretto di impianto o codice catasto impianti.

### *2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:*

*“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;”*

Dopo aver effettuato l'analisi documentale, le operazioni peritali presso l'immobile ed analizzato la documentazione presentata dal creditore procedente, si asserisce che:

L'atto di pignoramento del 20 novembre 2023 (**All.3.a – Atto di pignoramento immobiliare**) presentato da parte creditrice dagli Avv. Federica e Alberto Oronzo, identifica il seguente immobile:

*“unità immobiliare facente parte di un maggior complesso edilizio residenziale denominato "GREEN PARK RESIDENCE", sito nel Comune di Reggio Calabria, frazione Gallina, contrada Murroco o Morloquio, costruito in virtù ed in conformità della concessione edilizia n.135 (pratica edilizia n.68/99), rilasciata dal Sindaco del*

Comune di Reggio Calabria in data 13 luglio 2001, insistente su suolo originariamente distinto in catasto terreni, comprensivamente alle aree scoperte annesse, con la particella 1289 (ex 636/a, di ha 0.17.45), del foglio di mappa 15 sezione Gallina, consistente in una villetta unifamiliare elevantesi per tre piani, composta di un locale da adibire a taverna, con cantina, bagno e ripostiglio al piano seminterrato, di ampio vano adibito a salone e bagno, con annesse corti di pertinenza, antistante e retrostante, già delimitate e recintate al piano terra, e di tre vani e bagno al piano primo (piani detti tra loro collegati a mezzo di una scala interna), il tutto corrispondente a otto vani catastali, confinante con proprietà [REDACTED] (particella 1424 subalterni 2 e 1), con proprietà della società [REDACTED] particella 1424 subalterni 4 e 5), con strada di lottizzazione e con proprietà [REDACTED] Zappia, salvo se altri; riportata nel CEU al foglio di mappa 15 sezione Gallina, particella 1424 subalterno 3 (PT -.:PI e SI - z.c. 2" - cat.A/7 - cl.] - vani 8 - rendita euro 475,14)"

Dopo aver effettuato l'analisi documentale, aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed analizzato la documentazione presentata dal creditore procedente, si asserisce che:

L'immobile è sito in Provincia di Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria in Contrada Morloquio, n.35, facente parte di un complesso edilizio residenziale, costituito da un insieme di villette unifamiliari a schiera, denominato "GREEN PARK RESIDENCE".

Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli, di cui 2 piani fuori terra (f.t.) e un seminterrato, ove è possibile accedervi direttamente dalla strada.

L'unità immobiliare è identificata al catasto:

- Immobile residenziale cat. A/7, classe 1, consistenza **10 vani**, avente superficie catastale totale 211,00 m<sup>2</sup> identificato catastalmente al N.C.E.U alla Sez. urbana GNA, foglio 15, part.lla 1424 sub 3 (All. 0.b).

Si segnala che nell'atto di pignoramento non è stato riportato il numero civico, ndr n.35, e i vani risultano essere 10 anziché 8.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente CTU ritiene che ***i dati di identificazione del bene, nonché quelli catastali consentono la sua identificazione.***

#### 2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:

*“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;”*

Lo scrivente, ha provveduto ad estrapolare la planimetria del bene presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria (All.4.a).

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'u.i. in data 29/01/2025 lo scrivente CTU ha potuto constatare che l'immobile presenta difformità interne; i balconi del piano primo non sono stati rappresentati catastalmente.

Sovrapponendo lo stato dei luoghi a seguito dei sopralluoghi effettuati con la planimetria in atti, si evidenziano le difformità riscontrate (All.4.b).

Lo scrivente CTU ha proceduto ad effettuare le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In data 26/03/2025 l'ufficio Direzione Provinciale di Reggio Calabria ha approvato la denuncia di variazione con le modifiche apportate (All.4.c).

Lo scrivente ha provveduto a scaricare la planimetria e la visura aggiornate:

- **All.4.d** – Planimetria aggiornata;
- **All.4.e** – Visura aggiornata.

**2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:**

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*

Dallo studio derivante dalle tavole del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e del Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.) l'immobile pignorato identificato alla **Sezione Urbana GNA Foglio 15 Particella 1424** ricade nell'**A.T.U. PL** (Piano di Lottizzazione convenzionata, in attuazione, avente destinazione **Lotto C**).

Dati Catastali		
Sezione	Foglio di mappa	Particella
GNA	15	1424

In data 19/02/2025 sono stati rilasciati i Vincoli ed i CDU con prot. N. **0041736** (**All.1.h**).

Secondo quanto attestato dal Comune di Reggio di Calabria:

**SI CERTIFICA**

Che nel suddetto P.S.C. e R.E.U. le sopra elencate particelle risultano indicate come segue:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
GNA	15	1424	PL	

Che le particelle sotto elencate sono indicate nel citato Piano di Lottizzazione convenzionata, in attuazione, con la seguente destinazione:

Dati Catastali			PLC ( Delib. C.C. 46 del 05-11-1999 )
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Destinazione
GNA	15	1424	Lotto C

## 2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:

*“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;”*

Lo scrivente CTU, al fine di poter verificare la conformità o meno del bene oggetto di pignoramento alle autorizzazioni amministrative, ha provveduto in data 29/01/2025 a fare richiesta di visibilità del fascicolo relativi all'immobile presso gli uffici urbanistica del Comune di Reggio Calabria tramite pec (**All.6.a**).

In data 17/02/2025 è stato possibile visionare il fascicolo relativo all'immobile oggetto di pignoramento (**All.6.b**).

Il fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia N°202 del 31/05/2002 – pratica edilizia n.68/99 (**All.6.c**) a seguito di approvazione del piano di lottizzazione (P.D.L.) n.2/2001 dove il bene ricade all'interno del Lotto C.

La concessione edilizia del Lotto C prevedeva la realizzazione di n.23 fabbricati a destinazione residenziale unifamiliare. Dei 23 fabbricati risultano esser stati realizzati solamente n.7 fabbricati.

Agli atti **non risulta essere presente il certificato di agibilità.**

Agli atti **non risulta essere presente la dichiarazione di fine lavori.**

Vista la documentazione, effettuati i rilievi, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la sovrapposizione con quanto rilevato e quanto rappresentato nelle tavole progettuali presenti all'interno del fascicolo:

➤ **All.6.d - Sovrapposizione rilievo\_progetto sub 3.**

All'interno del fascicolo sono presenti le piante tipologiche, ovvero i 4 fabbricati a schiera dovevano presentare il medesimo architettonico.

Come da sovrapposizione, si evince che l'immobile è stato realizzato in difformità con quanto assentito.

Non avendo trovato la dichiarazione di fine lavori e/o varianti autorizzative che hanno approvato la realizzazione in difformità rispetto al progetto approvato, si può dedurre che è stato realizzato in difformità rispetto al progetto assentito.

Si è proceduto ad effettuare un accesso atti presso gli uffici del Genio Civile per poter verificare la presenza di eventuale documentazione non presente nei fascicoli comunali.

A seguito di accesso, neanche presso gli uffici del Genio Civile è presente dichiarazione di inizio lavori: **All.6.e** - Risccontro accesso atti Genio Civile.

Si specifica che il Piano di Lottizzazione prevedeva la realizzazione di 23 fabbricati di tipo unifamiliari, e conseguente approvazione degli indici per tali volumetrie.

Alla luce di quanto esposto, per poter sanare e regolarizzare il titolo edilizio necessita:

- Presentazione del permesso a costruire in sanatoria secondo l'art. 36 e art. 36-bis D.P.R. 380/01;
- Presentazione di domanda di "Accertamento Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. 42/04".

Per il secondo punto non è automatica l'approvazione, ma secondo quanto dice il sopracitato art.:

*"Fermo restando il principio sancito dall'art. 146, c.4, secondo il quale l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, il Codice prevede in alcuni particolari casi (art. 167, commi 4 e 5), l'accertamento della compatibilità*

*paesaggistica da parte dell'Autorità Amministrativa competente anche a seguito della realizzazione degli interventi:*

*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;”*

Essendo che i fabbricati realizzati presentano i volumi già autorizzati, le difformità rilevate sono interne e le aperture prospettiche, a parere dello scrivente rientra nella casistica a).

Da specificare altresì che il piano seminterrato, dovrà essere portato a destinazione deposito/magazzino, in quanto, nell'attuazione del Piano di Lottizzazione, i fabbricati prevedevano la realizzazione di 3 piani, di cui 2 a destinazione residenziale e uno garage.

Per quanto espresso sopra ed essendo l'immobile pignorato facente parte di un blocco di fabbricati realizzati pari a n.4, le pratiche da presentare dovrà altresì prevedere tutto il blocco da 4 e non l'unità singola; infatti per la presentazione del nuovo collaudo statico bisognerà effettuare le prove e i calcoli con conseguente deposito secondo il D.M. 17/01/2018 (Norme tecniche per le Costruzioni), essendo le singole unità collegate tra loro, non è possibile richiedere e presentare la richiesta per singola unità, ma come blocco di tutte e 4 le unità del blocco, di cui l'immobile pignorato ne fa parte.

Secondo la propria esperienza, non potendo accedere alle altre unità immobiliari si può stimare che:

- I costi per effettuare le prove sulle strutture per poter effettuare i calcoli e redigere la relazione di idoneità statica da depositare necessita una somma c.ca € 10.000,00;
- I costi per la presentazione della pratica di Accertamento Compatibilità Paesaggistica e i relativi pagamenti sanatori per i danni ambientali c.ca € 10.000,00;

Oltre i costi sopra riportati necessita prevedere i costi per la presentazione del permesso a costruire in sanatoria presso il Comune di Reggio Calabria.

**Per poter regolarizzare il titolo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, bisogna prevedere una spesa che si aggira attorno alle € 25.000,00/30.000,00.**

2.7. *Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:*

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

L'immobile oggetto di pignoramento, verificati gli atti di causa, verificato il contesto ove è inserito il bene, la visura catastale, gli atti di compravendita del ventennio, il certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c., le iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, è possibile asserire che:

- non sono gravati da “uso civico”;
- non sono gravati da “livello”;
- non sono gravati da “censo”.

2.8. *Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:*

*“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;”*

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito un'unità ad uso residenziale, il quale fa parte di un complesso edilizio residenziale denominato “GREEN PARK RESIDENCE”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato chiesto ai proprietari Sigg. ---  
----- le spese fisse di gestione e di manutenzione dei beni di proprietà.

All'interno del verbale del sopralluogo effettuato in data 26 febbraio 2025 (All.0.c) è stato chiesto al Sig. ----- i costi di spesa di gestione dell'immobile il quale ha dichiarato che:

- Le spese per la corrente ammontano nella fascia 220/240 € a bimestre;
- Le spese per il metano ammontano nella fascia 140/160 € a bimestre;
- Le spese relative alla TARI sono state calcolate dal sito “[https://www.amministrazionicomunali.net/tari/calcolo\\_tari.php?comune=reggiocalabria](https://www.amministrazionicomunali.net/tari/calcolo_tari.php?comune=reggiocalabria)” per un importo di € 945,11 per l’anno 2025 (**All.8.a**);

Relativamente alle spese condominiali, lo scrivente ha contattato l’attuale amministratore di condominio [REDACTED] con mail del 29 gennaio 2025 (**All.8.b**) al fine di ricevere le informazioni relativamente al Condominio Parco Verde.

L’Amministratore ha inviato un’attestazione di Spese Condominiali datata 30/01/2025, nella quale emerge che sono state emesse rate per un importo pari a € 89,82 al 30/11/2024 (**All.8.c**). Non risultano ulteriori spese deliberate dal Condominio.

Di seguito viene riportato un prospetto delle principali spese fisse e di gestione annue relative alle all’unità abitativa:

	Descrizione	Compendio immobiliare	
		Spese bimestrali	Spese Annue
1	Luce	€ 230,00	€ 1.380,00
2	Gas	€ 150,00	€ 900,00
3	Acqua	-	€ -
4	TARI	-	€ 945,11
<b>Totale Spese</b>			<b>€ 3.225,11</b>

## 2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene

*“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;”*

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita all’interno del Comune di Reggio Calabria, vista la sua natura, è così identificata:

Lotto	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Sup.c m <sup>2</sup>	Indirizzo	Piano	Civ
Lotto 1	GNA	15	1424	3	A/7	254,56	Contrada Morloquio	S1-T-1	35

L’unità immobiliare non è vendibile in uno o più lotti, per il seguente motivo:

- non è possibile vendere l’unità in più lotti, poiché essa è dotata di una scala interna che collega i vari piani.

Per la stima delle unità si rimanda al punto 2.14.

## 2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:

*“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;”*

L’immobile è pignorato per l’intera quota ai debitori eseguiti:

- ----- (CF -----) per la proprietà di  $\frac{1}{2}$ ;
- ----- (CF -----) per la proprietà di  $\frac{1}{2}$  **in regime di separazione dei beni (All.0.b - Visura storica immobile)**

Il bene non è divisibile per natura.

Per quanto riguarda la stima dei beni, si rimanda al quesito n.14.

2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:

*“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'immobile è pervenuto ai signori ----- nato a ----- il -----  
----- fiscale ----- e ----- nato a ----- l'8  
----- codice fiscale -----, per la quota pari a 1/2 ciascuno di  
piena proprietà, giusto atto di compravendita del 04.05.2004 in notar Castellani Attilio  
di Reggio Di Calabria -----, trascritto il 10.05.2004 ai nn. -----,  
da potere della società ----- con  
sede in Reggio Di Calabria - codice fiscale -----.

Risulta che l'Atto di compravendita ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del Sig. -----, ovvero:

- Moglie del Sig. -----;
- Figlio nonché comproprietario -----;
- Nipote del figlio del Sig. -----;
- Figlia del Sig. -----;
- Due nipoti della Figlia del Sig. -----.

**Non risultano essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione.**

## 2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:

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

L’immobile è occupato dai debitori esecutati e dai suoi famigliari conviventi come si è evinto durante i sopralluoghi effettuati e le dichiarazioni dei debitori esecutati: Moglie del Sig. -----, il figlio del Sig. -----, Figlia del Sig. ----- con i suoi figli (due) per un totale di 7 persone, di cui due minori.

## 2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:

*“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”*

In data 19 Febbraio 2025 con prot. n. 0041736 gli uffici dell’urbanistica del Comune di Reggio di Calabria ha rilasciato i certificati dei vincoli tutori ed inibitori nonché la destinazione urbanistica (**All.1.h**).

VINCOLI TUTORI ED INIBITORI		ART.
1	Paesaggistico - ambientale	art. 136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976 art. 142 comma 1 lett.C DLgs 42/04; D.M. 27.06.1985
2	Sismico	Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (Tutte)
3	Idrogeologico Forestale	R.D.L. 3267/1923
6	Limitazioni Aeroportuali	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna

**Come già specificato all’interno del punto 2.6, in risposta al quesito n.6, la sanatoria del vincolo n.1 prevede la presentazione di “Accertamento Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art.167 del D.Lgs. 42/04”.**

Per quanto concerne i vincoli di natura condominiale, allo stato dei luoghi non risultano essere presenti, sentito l'amministratore di condominio Antonio De Stefano.

Assenza di vincoli di tipo artistico, storico, alberghiero, di natura condominiale, diritti demaniali e usi civici.

#### 2.14. Quesito 14 – Stima dell'immobile:

*“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;”*

##### 2.14.1 Valutazione OMI

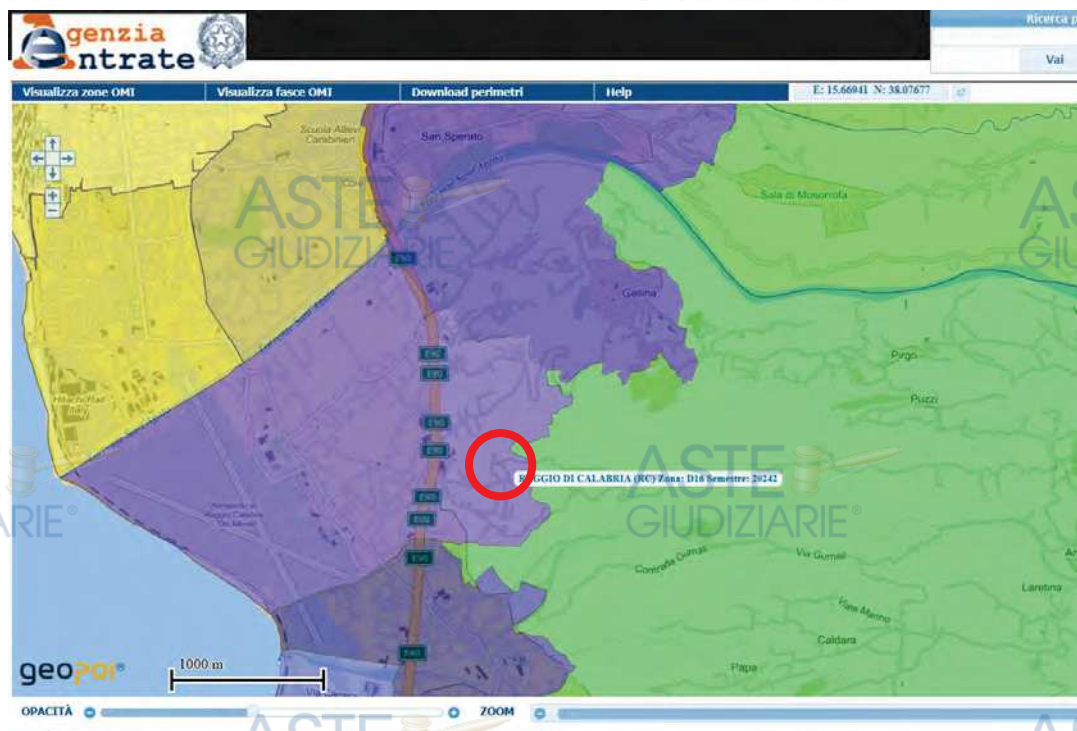
La valutazione degli immobili de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

Dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (**All.14.a**) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2024 - Semestre 2 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare è la seguente:

➤ **“Periferica/LOCALITA' ARANGEA E RAVAGNESE - Codice di zona: D16 del Comune di Reggio Calabria**

Di seguito si riportano gli stralci acquisiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

➤ Perimetri OMI livello provinciale



(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)

Per quanto riguarda il bene pignorato di proprietà dei debitori eseguiti, trattasi di “abitazioni di tipo villino” di categoria A/7 in stato di conservazione normale; il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 1.050,00 e un Valore Minimo pari ad € 740,00 al m<sup>2</sup> di superficie lorda.

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona  $V_m$  pari ad € **895,00** al m<sup>2</sup> di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per il bene in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, descritti in precedenza e assunti in analogia qualora non prettamente aderenti alle predette destinazioni, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
$K_1$	0,82
$K_2$	1,00
$K_3$	0,90
$K_4$	1,00
$K_5$	0,95

$K_6$	1,00
$K_7$	1,00

$K_1$  (Standard di vetustà): anno di costruzione 2005 (ad oggi 20 anni) = 0,82;

$K_2$  (Standard sociale): civile = 1,00;

$K_3$  (Standard dei servizi): nessun servizio = 0,90;

$K_4$  (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

$K_5$  (Standard di dimensione): > 200 mq = 0,95;

$K_6$  (Standard di posizione): Sud/Est – Est = 1,00;

$K_7$  (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): normale = 1,00.

Ne deriva che il valore unitario del box risulta essere:

$$V_{i(c/6)} = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,701 \times 895,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{627,40 \text{ €/m}^2}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale  $S_c$  dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Superfici principali			
Descrizione	$S [m^2]$	Incidenza	$SCV[m^2]$
Superficie utile netta calpestabile	211,83	100%	211,83
Muri perimetrali	33,19	100%	33,19
Parete divisoria interna (non portante)	3,40	100%	3,40
Corti e Cortili	25,00	10%	2,50
Corti e Cortili eccedenza	77,08	2%	1,54

Superfici vani accessori e parcheggi			
Descrizione	$S [m^2]$	Incidenza	$SCV[m^2]$
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	1,67	20%	0,33

Superfici di ornamento			
Descrizione	S [m <sup>2</sup> ]	Incidenza	SCV [m <sup>2</sup> ]
Balconi e lastrici solari	7,09	25%	1,77

<b>Totale Superficie Commerciale Vendibile</b>	<b>254,56</b>
--	---------------

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ( $V_{i(A/7)}$ ) e la Superficie Commerciale Vendibile ( $S_c$ ), è possibile stimare il **più probabile valore di mercato**  $V_a$  dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 627,40 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 254,56 \text{ m}^2 = \text{€ } 159.710,94$$

#### 2.14.2 Immobili di comparazione

Il procedimento sarà formulato attraverso il procedimento con “stima sintetica-comparativa”, partendo da indagini di mercato svolte su immobili aventi caratteristiche e finiture simili, presenti nella medesima area in cui ricade la u.i. oggetto di studio.

La scelta degli immobili da comparare, “abitazioni in villini”, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi (**All.14.b**)

Descrizione	Zona	Comune di Reggio di Calabria Indirizzo	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Villetta a schiera	Periferica	Reggio Est	Buono	500	870,00	435.000,00
Villetta a schiera	Periferica	Via Mortara Ravagnese	Ottimo	160	1.531,25	245.000,00
Villetta a schiera	Periferica	Via Baracchelle 16	Ottimo	290	1 120,69	325.000,00

Valore unitario medio (Euro/mq)	1.173,98
---------------------------------	----------

Al fine di rendere la stima ancora più oggettiva, è stato applicato il coefficiente di riduzione in funzione dello stato attuale dell'immobile:

- *Coefficiente di età, qualità e stato per fabbricati, assenza di servizi, riduzione* pari al **15,00 %**; infatti l'immobile presenta: fenomeni a vista di umidità abbastanza diffusi nel seminterrato dovuti all'usura dell'impermeabilizzazione dell'area cortilizia; le persiane presentano fenomeni di essiccazione accelerata prive di qualsivoglia manutenzione negli anni; gli impianti termici non sono funzionanti; il sistema di raccolta delle acque meteoriche posto sull'area cortilizia del seminterrato non ha la capacità necessaria per defluire le acque generando anche infiltrazioni nel piano.

Applicando il suddetto coefficiente è stato stabilito il più probabile valore di mercato

$$1.173,98 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,85 = 997,88 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

$$997,88 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 254,56 \text{ m}^2 = \text{€ } 254.020,33$$

#### CONCLUSIONI

Determinati i due valori, il primo attraverso l'OMI, il secondo tramite comparazione degli immobili in zona sul mercato immobiliare, il valore del bene risulta essere il seguente:

$$(\text{€ } 159.710,94 + \text{€ } 254.020,33) / 2 = \text{€ } 206.865,64$$

A tale valore finale occorre applicare la riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

$$\text{€ } 206.865,64 * (1 - 0,10) = \text{€ } 186.179,08$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione del bene, come indicato all'interno del paragrafo 2.6 in risposta al quesito n.6:

$$\text{€ } 186.179,08 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 156.179,08$$

Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare i seguenti valori ai tre beni pignorati:

**€ 156.179,08** (diconsi euro centocinquantaseimilacentosettantanove,08).

Descrizione	Entità
Valore	<b>€ 156.179,08</b>
Valore in arrotondamento per la vendita	<b>€ 156.000,00</b>

## **PREZZO A BASE D'ASTA:**

**€ 156.000,00** (diconsi euro centocinquantaseimila/00)



### 3. CONCLUSIONI:



Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.35 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.



Si ringrazia la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.



*Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi*



Ossequi  
Reggio di Calabria 28/04/2025

Il C.T.U.



Dott. Ing. Fabio Politi

