



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE



ELABORATO PERITALE



*Procedura esecutiva immobiliare n° 93/2023 R.G.Es. promossa da
Omissis contro Omissis in persona del Curatore dell'eredità giacente dott.ssa Omissis*

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Stefano Cantone
Custode Giudiziario: Dott.ssa Laura Dora Labate



Reggio Calabria, 17.07.2024



L'esperto nominato
Dott. Arch. Francesco Polito





SCHEDA SINTETICA



*Procedura esecutiva immobiliare n° 93/2023 R.G.Es.
Promossa da Omissis contro Omissis
in persona del Curatore dell'eredità giacente dott.ssa Omissis*

Bene pignorato: appartamento per civile abitazione (A/3) situato al piano secondo (3° f.t.)

Nel lotto di vendita sono ricompresi gli spazi comuni condominiali (sub 1, 12, 13).

Diritti sull'immobile: piena proprietà.

Ubicazione Comune di Reggio Calabria, via Criserà snc località Catona.

Stato di conservazione interno/esterno: buono/insufficiente.

Dati Catastali: N.C.E.U. Sez. CNA Fgl. 10 Part. 436 sub 6.

Conformità al pignoramento: non conforme in quanto erroneamente indicato in corso di costruzione ma perfettamente abitabile.

Verifica della conformità catastale: il bene presenta delle difformità catastali che saranno regolarizzate dal nuovo acquirente successivamente alla vendita.

Verifica della conformità urbanistico/edilizia: il bene presenta delle difformità urbanistiche che saranno regolarizzate successivamente alla vendita.

Costi di regolarizzazione catastale: elaborazione e presentazione DOCFA 400,00 €.

Costi di regolarizzazione urbanistico/edilizia e lavori: Scia in sanatoria 1.500,00 €; sanzione amministrativa 516,00 €; demolizione del ripostiglio abusivo, non sanabile, ricavato all'interno del vano scala condominiale; chiusura della finestra del ripostiglio e della porta di collegamento con l'unità immobiliare 4.000,00 €. Totale **6.016,00 €**.

Certificato di agibilità/abitabilità: non presente.

Occupazione: il bene è abitato dal sig. Omissis e dal suo nucleo familiare.

Oneri: non risultano spese condominiali o altre spese non pagate.

APE: redatto ai fini della CTU cod. 8006324000165786 valido fino al 24/05/2034.

Valore di stima del lotto di vendita: 68.553,00 €

Costi di regolarizzazione catastale 400,00 €

Costi di regolarizzazione urbanistica e lavori 6.016,00 €

Valore del Lotto al netto delle decurtazioni: **62.137,00 €**

Vendibilità/appetibilità: buona/buona. Immobile situato in contesto centrale, ottimamente collegato con il mare, con la stazione ferroviaria e con lo svincolo autostradale.



INDICE GENERALE



1. Premessa e quesiti posti dal Giudice	pag. 4
2. Sopralluoghi, accertamenti ed ispezioni	8
3. Risposte ai quesiti posti dal Giudice	10
3.1 Risposta al quesito 1	10
3.2 Risposta al quesito 2	12
3.3 Risposta al quesito 3	19
3.4 Risposta al quesito 4	19
3.5 Risposta al quesito 5	21
3.6 Risposta al quesito 6	21
3.7 Risposta al quesito 7	23
3.8 Risposta al quesito 8	23
3.9 Risposta al quesito 9	24
3.10 Risposta al quesito 10	24
3.11 Risposta al quesito 11	25
3.12 Risposta al quesito 12	25
3.13 Risposta al quesito 13	26
3.14 Risposta al quesito 14	26
3.15 Risposta al quesito 15	30
4. Conclusioni	32
5. Allegati	34



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 93/2023 R.G.Es.

*Promossa da Omissis nei confronti di Omissis in persona del Curatore dell'eredità
giacente dott.ssa Omissis*

ELABORATO PERITALE

1. PREMESSA E QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Il sottoscritto *dott. arch. Francesco Polito*, con studio tecnico in Rione Comi Atrio n° 8 Gallico, Comune di Reggio Calabria, iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 2438, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n° 622, è stato nominato *esperto* dal G.E. Dott. Stefano Cantone con ordinanza del 06 marzo 2024 in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 93/2023 R.G.Es. promossa da *Omissis nei confronti di Omissis in persona del Curatore dell'eredità giacente dott.ssa Omissis*, ed incaricato di rispondere ai 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 congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di

superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

Il giudice dispone, inoltre, all'esperto di:

- *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- *depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;*
- *inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*
- *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

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.).

2. SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

In data 18/01/2024 l'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Reggio Calabria ha sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile così individuato:

- Appartamento per civile abitazione (cat. A/3) sito nel comune di Reggio Calabria in via Criserà s.n.c. identificato al NCEU del Comune di Reggio Calabria, Sez. Urbana CNA (Catona) foglio 10 particella 436 subalterno 6, Piano 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, totale escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale Euro 309,87 ([All.05a](#)).

Si evidenzia che non risulta trascritta l'accettazione di eredità relativa all'atto amministrativo del 27.12.2012 rep. 1853/9990 Ufficio del Registro di Reggio Calabria, trascritto in data 27.12.2012 al n. 25028 R.G. ed al n. 20146 R.P. - certificato di denunciata successione.

L'accertamento in oggetto è stato eseguito anche dal custode giudiziario dott.ssa Laura Dora Labate nella relazione di primo accesso del 10.04.2024 nella quale viene evidenziato che *“non risulta l'accettazione di eredità per successione testamentaria, tuttavia, dalla ricerca per l'immobile pignorato, la scrivente ha verificato la nota di trascrizione del 27.12.2012 al n. 25028 R.G. ed al n. 20146 R.P e si rileva che l'immobile pignorato risulta a favore del chiamato all'eredità Omissis e contro Omissis per eredità devoluta dal de cuius al figlio per testamento olografo (allegato 2). Dall'indagine esperita, risulta, altresì, trascritto il verbale di pubblicazione del testamento olografo, a cura del Notaio Omissis, rep. 56960/5362 del 04.05.2012 trascritto in data 10.05.2012 al n. 8405 R.G. ed al n. 7151 R.P. – verbale di pubblicazione testamento”*.

Dalla visura storica l'immobile pignorato risulta attualmente di proprietà per ½ di Omissis, nato a Omissis il Omissis c.f. Omissis, ed ½ di Omissis, nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis ([All.05a](#)).

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario, l'inizio delle operazioni peritali presso il compendio pignorato ubicato nella frazione di Catona del Comune di Reggio Calabria alla via Criserà snc, precedentemente disposto per il giorno 29 marzo 2024, è stato eseguito il giorno 6 aprile 2024 alle ore 11.00.

Le operazioni di accesso e sopralluogo si sono concluse nella stessa giornata alla presenza del custode giudiziario, dello scrivente esperto, del sig. Omissis e della sig.ra Omissis, occupanti dell'immobile pignorato ([All.01](#)).

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti i relativi rilievi metrici integrali e fotografici al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti dall'III.mo Giudice.

Per conoscere ed approfondire gli aspetti tecnici ed amministrativi relativi alla procedura esecutiva in epigrafe sono stati compiuti gli accertamenti presso gli Uffici Pubblici preposti che nello specifico hanno interessato l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare ([All.07](#)), l'Ufficio Territorio Servizi Catastali ([All.05a](#)), l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria ([All.06a](#)).

La documentazione reperita, riportata tra gli allegati, ha inoltre consentito di effettuare una ricostruzione storica completa degli atti pubblici relativa al bene necessaria per verificare la sua conformità urbanistica. A seguito di richiesta avanzata dallo scrivente è stata concessa dal G.E. la proroga di 40 giorni per il deposito della CTU.

3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO N° 1

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

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti presenti in fascicolo, ha verificato che **la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. è completa.**

Il creditore procedente ha optato per il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Sulla base dei documenti in atti, dopo verifica effettuata nelle date 22/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare ([All.07](#)), si evince che sul bene pignorato risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE del 01/09/2006 – Reg. Particolare 3351 Reg. Generale 18052;

Pubblico Ufficiale Off. Notaio Omissis - Numero di Repertorio 55259/4343 del 31/08/2006 Domicilio ipotecario eletto Villa San Giovanni)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di Omissis, cod. fisc. Omissis;

Contro

Omissis, nata a Omissis il Omissis, c.f. Omissis

Omissis, nato a *Omissis* il *Omissis*, c.f. *Omissis*

Omissis, nato a *Omissis* il *Omissis*, c.f. *Omissis*

Omissis, nata a *Omissis* il *Omissis*, c.f. *Omissis* quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 90.000,00 Totale € 180.000,00 Durata 20 anni

Grava su Reggio Calabria sezione urbana CNA foglio 10 particella 436 sub 6

2) ISCRIZIONE del 15/03/2007 – Reg. Particolare 1799 Reg. Generale 5949;

IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973

Num. 602 del 28/02/2007 Numero di Repertorio 2827/94 emesso da *Omissis*

A favore di *Omissis*, cod. fisc. *Omissis* (Domicilio ipotecario eletto *Omissis*);

Contro

Omissis, nato a *Omissis* il *Omissis*, c.f. *Omissis*

Capitale € 52.915,68 Totale € 105.831,36

Grava su Reggio Calabria sezione foglio 10 particella 436

3) ISCRIZIONE del 10/06/2010 – Reg. Particolare 2484 Reg. Generale 11623;

IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973

Num. 602 del 21/05/2010 Numero di Repertorio 4428/94 emesso da *Omissis* A

favore di *Omissis*, cod. fisc. *Omissis* (Domicilio ipotecario eletto *Omissis*);

Contro

Omissis, nato a *Omissis* il *Omissis*, c.f. *Omissis*

Capitale € 52.253,42 Totale € 104.506,84

Grava su Reggio Calabria sezione foglio 10 particella 603

4) TRASCRIZIONE del 15/02/2024 – Reg. Particolare 2456 Reg. Generale 2925;

Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA

Numero di Repertorio 2501 del 18/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore *Omissis*, cod. fisc. *Omissis*

Richiedente: *Omissis*;

Contro

Omissis, nata a Omissis il Omissis, c.f. Omissis

Omissis, nato a Omissis il Omissis, c.f. Omissis

Grava su Reggio Calabria sezione urbana CNA foglio 10 particella 436 sub 6

Dalla visura ipotecaria aggiornata alla data del 22/05/2025 ([All.07](#)) non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre quelle sopra elencate.

Come previsto dal mandato conferitogli lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione presso gli uffici competenti per la corretta identificazione del bene e più precisamente:

- Visura catastale storica ([All.05a](#));
- Planimetria catastale ([All.05b](#))
- Estratto di mappa catastale ([All.05c](#));
- Ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 22/05/2024 ([All.07](#));
- Documentazione autorizzativa del bene pignorato ([All.06a](#), [All.06b](#)).

E' stato acquisito inoltre per la particella in cui ricade il bene pignorato il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R 6/6/2001 n. 380 ([All.08](#)).

QUESITO N° 2

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione (cat. A/3) situato nel Comune Reggio Calabria, in località Catona, alla via Criserà snc (foto n°) identificato al NCEU del Comune di Reggio Calabria, Sez. Urbana CNA foglio 10 particella 436 subalterno 6, Piano 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, rendita catastale Euro 309,87 ([All.05a](#)).

L'abitazione è collocata al secondo ed ultimo piano (3° f.t.) di un fabbricato isolato di tre piani fuori terra sormontato da una copertura, non praticabile, a falde inclinate ([All.04a](#)).



Vista generale dell'area dove è collocato il bene pignorato.

Il bene, collocato in prossimità della Strada Statale SS18 (o Via Nazionale), risulta unicamente raggiungibile dalla via Criserà che si snoda, per pochi metri, perpendicolarmente all'arteria principale in direzione est (foto n° [3](#), [4](#)).

Il fabbricato, identificato dalla particella 436 e caratterizzato da uno schema planimetrico di forma rettangolare, risulta composto da tre unità immobiliari, disposte per singolo piano, identificate rispettivamente dai subalterni catastali n° 16, 11 e 6 ([All.05d](#), [All.05e](#)).

Il piano terra (sub 16) risulta destinato a laboratorio per arti e mestieri, il piano primo ad abitazione (sub 11) al pari dell'unità pignorata collocata al piano secondo (sub 6).

La particella è composta inoltre da un'area esterna, che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato per circa 450 mq, in parte occupata da piccoli manufatti ad un piano fuori terra collocati lungo i confini est e sud (foto da n° [5](#) a n° [10](#)).

Detti locali, al pari delle aree identificate dai sub 9, 10, 11, 17, 16, non fanno parte del compendio pignorato in quanto di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari collocate al piano terra ed al piano primo ([All.05e](#)).

Costituiscono invece parti comuni del bene pignorato la porzione di corte esterna identificata dai sub 12 (BCNC ai sub 6, 9, 10 e 11) e 13 (BCNC ai sub 6, 9, 10, 11, 16, 17) e la scala condominiale identificata dal sub 1 (BCNC ai sub 6 e 11) ([All.05e](#)).

Il fabbricato è unicamente accessibile da un ingresso carrabile posto lungo il confine ovest, privo di impianto citofonico, costituito da un cancello scorrevole di ferro (foto n° [13](#)).

Il cancello d'ingresso disimpegna direttamente la corte esterna (sub 12, 13), caratterizzata da un piano di calpestio in cemento privo di pavimentazione, che conduce all'ingresso della scala condominiale (sub 1) (foto n° [14](#), [15](#), [17](#)).



Vista dell'area esterna del fabbricato (riproduzione completa in All.04).

L'accesso alla scala avviene attraverso un portoncino in alluminio vetrato color marrone.

La scala, priva di ascensore, disimpegna esclusivamente le due abitazioni poste al piano primo ed al piano secondo (foto n° [20](#), [21](#), [22](#)).

Le pareti dell'androne e del vano scala si presentano intonacate e rifinite con intonachino di colore bianco; la scala, munita di corrimano e di ringhiera metallica, risulta però priva di pavimentazione.

L'unità immobiliare, che confina su tutti e quattro i lati con l'area esterna di pertinenza del fabbricato, è accessibile da un portone blindato con pannellatura esterna in legno di colore marrone, si presenta all'interno in buono stato di conservazione ([All.04b](#), foto da n° [23](#) a n° [48](#)).

Nel complesso risulta composta da un ingresso, una cucina/pranzo, un corridoio, tre camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e due balconi con affaccio rispettivamente sui fronti nord e sud ([All.02](#)).



Vista di alcuni locali interni che compongono l'abitazione (riproduzione completa in All.04b).

L'abitazione sviluppa una superficie calpestabile residenziale di 114,25 mq ed una superficie non residenziale di 9,80 mq, così suddivise ([All.02](#)):

Superficie calpestabile residenziale:

Ambiente 1: ingresso 4,30 mq (foto n°[24](#));

Ambiente 2: cucina/soggiorno 43,00 mq (foto n°[25](#), [26](#), [27](#), [28](#));

Ambiente 3: corridoio 8,70 mq (foto n°[31](#), [32](#));

Ambiente 4: camera da letto 10,50 mq (foto n°[33](#), [34](#), [35](#));

Ambiente 5: bagno 7,00 mq (foto n°[36](#), [37](#), [38](#));

Ambiente 6: camera da letto 18,15 mq (foto n°[39](#), [40](#), [41](#));

Ambiente 7: camera da letto 16,30 mq (foto n°[41](#), [42](#));

Ambiente 8: ripostiglio 6,30 mq (foto n°[46](#), [47](#), [48](#));

Superficie non residenziale calpestabile:

Balcone 1: 4,40 mq (foto n°[29](#), [30](#));

Balcone 2: 5,40 mq (foto n°[43](#), [44](#)).

Tutti gli ambienti interni risultano controsoffittati con pannellature di cartongesso. E' piana e con un'altezza utile di 2,70 m la controsoffittatura degli ambienti ingresso, corridoio, bagno, camere da letto e ripostiglio (ambienti 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8); è a falde inclinate quella della cucina/soggiorno (ambiente 2), ad esclusione della porzione corrispondente con l'ingresso (*foto n°28*), con altezza utile (variabile) di 2,65 m rilevata nelle due estremità e di 3,30 m in prossimità della mezzeria.

Il soffitto della cucina/soggiorno è inoltre caratterizzato dalla presenza di travi di legno a vista, poste ad interasse costante, con funzione esclusivamente decorativa (*foto n°25, 26*).

La pavimentazione interna degli ambienti è costituita da mattonelle di gress porcellanato di colore chiaro con leggere sfumature rosate; i due balconi sono pavimentati anch'essi con mattonelle di gress color cotto.

Il servizio igienico, pavimentato e rivestito sino all'altezza di 2,20 m circa con mattonelle di ceramica in doppia colorimetria (salmone e bianco), risulta completo di lavabo, vaso, bidet e doccia perfettamente funzionanti (*foto n°36, 37, 38*).

Le porte interne dei vari ambienti risultano di ottima fattura e sono in legno massello di color marrone scuro.

Gli infissi esterni sono in alluminio color marrone scuro, con doppio vetro, con sistema di oscuramento costituito da persiane in alluminio anch'esse di color marrone scuro.

Il balcone 1, posto sul prospetto sud, risulta interamente coperto con pannelli di plastica a forma di tegole su un'orditura di sostegno costituita da ferro scatolare (*foto n°29, 30*).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario.

Gli ambienti interni risultano dotati di termosifoni originariamente alimentati da un sistema di approvvigionamento costituito da una bombola di gas, precedentemente collocata nell'area esterna del cortile condominiale, e da una caldaia, installata nella parete del balcone sud (*foto n°30*). Tale sistema di riscaldamento, per come dichiarato dall'occupante, è in disuso da tempo.

Il raffrescamento e riscaldamento della cucina/soggiorno avviene mediante l'utilizzo di un condizionatore fisso ad inverter la cui unità esterna è installata lungo il prospetto sud del balcone 1; lungo il prospetto nord del balcone 2 è rilevabile una vecchia unità esterna di un condizionatore non più esistente.

La produzione di acqua calda è attualmente garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel ripostiglio (*foto n°47*).

Le rifiniture interne dell'appartamento risultano nel complesso di buon livello; la funzionalità degli ambienti e lo stato di conservazione generale sono adeguate e non richiedono alcun intervento urgente di manutenzione. Da evidenziare solamente alcune piccole infiltrazioni d'acqua, provenienti dalla copertura superiore, rilevabili all'interno del vano doccia del bagno.

Dagli elaborati grafici di progetto allegati alla domanda di condono presentata, a firma del tecnico *Omissis*, si evince che il fabbricato *“E’ una costruzione a tre piani fuori terra con struttura mista, di cemento armato per il piano terra e piano primo, e acciaio per il secondo piano, adibito ad attività artigianale e civile abitazione con copertura a tetto spiovente”* e che *“l’ingabbiatura in cemento armato, formata da telai a maglie chiuse correnti nel senso orizzontale e verticale, avrà i montanti del piano terreno perfettamente incastrati nel telaio di base che è costituito da travi rovesce in cemento armato [...] Strutture portanti in acciaio: il secondo piano (terzo fuori terra) è stato realizzato con strutture portanti in acciaio, infatti i pilastri sono stati fissati sulla struttura sottostante in cemento armato a mezzo di piastre opportunamente saldate. Sull’estremità dei pilastri sono state disposte le strutture orizzontali e quelli di copertura. Un’opportuna controventature va a completare quella che è la stabilità globale della struttura in acciaio.*

Solai, balconi, cornici di gronda, manto di copertura e rampe scale: il solai di marcapiano è del tipo misto in laterizio e cemento armato con soletta collaborante in conglomerato armato. Le solette per balconi e scale, sono realizzate in conglomerato armato. Il manto di copertura è stato realizzato con lamiera zincata grecata con sottostanti pannelli isolanti opportunamente fissati” ([All.06b.2](#)).

I prospetti del fabbricato risultano intonacati in ogni parte con malta cementizia e rifiniti con intonachino; le superfici verticali della facciata e dei sottobalconi sono tinteggiati con pitturazione di colore giallo mentre i parapetti dei balconi e le fasce marcapiano sono di color cotto (*foto n°18, 19, 20*).

La copertura del fabbricato, collocata al di sopra dell’unità pignorata, è realizzata con lamiere coibentate installate su una doppia orditura di sostegno costituita putrelle e da elementi scatolari di ferro (*foto n°10, 44*).

Si rileva, al di sopra della copertura, la presenza di un impianto fotovoltaico a servizio del piano terra (*foto n°9, 10*).

La facciata dell'edificio si presenta nel complesso in uno stato di conservazione appena sufficiente in quanto di vecchia realizzazione e parzialmente degradata dall'azione degli agenti atmosferici.

Il parapetto su entrambi i lati del balcone nord dell'unità pignorata, privo di copertura ed esposto dall'azione delle acque meteoriche, si presenta fortemente degradato: l'intonachino e la pittura sono quasi completamente mancanti e l'intonaco sottostante risulta eroso in più aree (foto n° [18](#), [43](#)).

Si rileva inoltre la presenza di lesioni in alcune aree della facciata, localizzate in corrispondenza di alcune zone d'angolo ed in parte dei balconi (foto n° [19](#)).

L'immobile pignorato è collocato nella periferia nord del Comune di Reggio Calabria, nel quartiere di Catona che ne costituisce l'ottava circoscrizione, in prossimità dello svincolo autostradale Salerno – Reggio Calabria (A2) ed a poche decine di metri dalla stazione ferroviaria e dal lungomare.

Il bene, collocato in vicinanza della Strada Statale SS18, risulta raggiungibile attraverso la via Criserà che si snoda, per pochi metri, perpendicolarmente all'arteria principale in direzione est (foto n° [3](#), [4](#)).

Dalle rilevanze catastali l'immobile pignorato risulterebbe inserito all'interno di un lotto intercluso. Nei fatti il fabbricato risulta raggiungibile attraverso una strada carrabile privata che attraversa parte delle particelle n. 500, 499, 498, 51, 604, intestate ad altra ditta ([All.05c](#)).

La strada in oggetto, che si presenta asfaltata, si sviluppa perpendicolarmente alla via Criserà per circa 70 m fino alla particella 436 in cui è collocata l'abitazione pignorata.

L'area in cui sorge l'immobile, fortemente urbanizzata, è caratterizzata dalla presenza di molteplici costruzioni di varie epoche riconducibili prevalentemente ad una tipologia edilizia mista di tipo residenziale e commerciale con edifici ad altezze variabili che nel tempo hanno determinato il nucleo urbano consolidato di Catona.

Sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria: rete del gas metano, idrica, fognaria, telefonica, elettrica, spazi di verde pubblico attrezzato.

Nel quartiere sono inoltre presenti alcune delle principali opere di urbanizzazione secondaria: scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado (Istituto Comprensivo Radice Alighieri), consultori, edifici comunali.

In prossimità dell'edificato sono collocati i principali servizi offerti dalla zona quali posta, farmacia, bar, tabacchino, negozi, supermercati.

L'immediata vicinanza con lo svincolo autostradale offre un facile e veloce collegamento al centro urbano di Reggio Calabria, raggiungibile in pochi minuti, ed alle principali vie di comunicazione verso l'esterno.

L'immobile non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, quest'ultimo viene regolarmente redatto ed allegato alla presente ([All.09](#)).

QUESITO N° 3

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

L'unità immobiliare non risulta conforme con i dati del pignoramento in quanto lo stato di fatto dei luoghi accertato si presenta rifinito in ogni sua parte e perfettamente abitabile mentre nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato in corso di costruzione.

A giudizio di chi scrive i dati indicati nel pignoramento, pur risultando parzialmente erronei, consentono l'individuazione del bene.

QUESITO N° 4

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

Per l'unità pignorata è stata accertata la parziale difformità tra la planimetria catastale agli atti ([All.05b](#)) e lo stato dei luoghi attuale ([All.02](#)).

E' stata accertata la non perfetta corrispondenza con la planimetria catastale in quanto, a seguito dei rilievi condotti, è stata rilevata una differenza metrica della planimetria attuale di circa 70 cm lungo l'asse nord/sud, rilevabile all'interno dell'ambiente 4 adibito a camera da letto e della scala condominiale; le superfici degli altri ambienti sono di fatto corrispondenti.

Si ritiene che tale difformità, riscontrata anche nella planimetria allegata alla pratica di condono n° A/6882 presentata presso il Comune di Reggio Calabria, possa essere riconducibile ad un errore di rappresentazione rispetto allo stato dei luoghi attuale.

E' stata inoltre accertata la non perfetta corrispondenza di alcuni infissi interni ed esterni dell'unità immobiliare e del balcone 1, leggermente più piccolo rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale; anche la copertura del balcone non risulta riportata in planimetria.

Dai riscontri documentali è stata accertata la presenza di alcune difformità urbanistiche, non sanabili, riconducibili alla realizzazione del ripostiglio (ambiente 8) ricavato, attraverso un livello soppalcato, all'interno del vano scala condominiale.

Si ritiene che il locale in oggetto possa potenzialmente incidere sulle condizioni di stabilità dell'interno fabbricato in quanto mina le originarie caratteristiche strutturali.

Il locale, non presente nella planimetria allegata alla pratica di condono, dovrà essere necessariamente demolito dal nuovo acquirente successivamente alla vendita dell'immobile.

Chi scrive ritiene inopportuno effettuare adesso l'aggiornamento catastale in quanto lo stesso potrebbe comportare una diminuzione della rendita catastale dell'unità immobiliare corrispondente, di fatto, con un minor gettito fiscale in favore dell'erario.

L'aggiornamento catastale, da realizzarsi tramite la presentazione di pratica DOCFA, dovrà essere pertanto eseguito dal nuovo proprietario successivamente alla vendita dell'immobile ed alla demolizione del locale ripostiglio.

I costi, comprensivi di spese vive e spese tecniche, possono essere stimati in euro 400,00.

QUESITO N° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il **bene pignorato**, identificato alla sezione CNA (Catona) del Comune di Reggio Calabria Foglio di mappa n° 10 Particelle n° 436, secondo quanto previsto dal vecchio strumento urbanistico PRG ricade in "Zona Omogenea E attività primaria (agricola) – Rif. art. NTA Artt. 50, 51, 52 LR 19/02".

Nel nuovo P.S.C. e R.E.U. la particella risulta avere una destinazione P.S.C. A.t.u. III.8 - Rif. R.E.U. "Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica" (All.08).

Sulla particella risultano altresì presenti i seguenti vincoli inibitori:

- Vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/04/2004; DM 10/02/1976;
- Vincolo sismico Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
- Fascia rispetto stradale - In parte rif. DM 1404/68 – PRG.

QUESITO N° 6

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

La costruzione del fabbricato di tre piani fuori terra, che include l'appartamento pignorato, è stata assentita con il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 820 rilasciato dal Comune di

Reggio Calabria in data 31/05/2006, alla ditta *Omissis*, ai sensi della Legge 47/85, a seguito di istanza di Condono Edilizio assunta agli atti con il numero di pratica A/6882 ([All. 06a](#)).

La pratica di condono risulta corredata dalla documentazione tecnica ([All.06b](#)) e dalla perizia tecnica stragiudiziale, a firma dell'arch. *Omissis*, dal Nulla Osta Paesaggistico – Ambientale n° 306 del 3 ottobre 2005 rilasciato dal Comune di Reggio Calabria con successiva Convalida della Soprintendenza B.A.A.A.S. della Calabria – Cosenza del 14/12/2005 ([All.06d](#)) e dal Certificato di Idoneità Statica vidimato dal Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 402 del 25/01/2005 ([All. 06c](#)).

Esaminando gli elaborati progettuali a corredo della pratica di condono lo scrivente ha potuto rilevare la parziale difformità urbanistica dell'unità pignorata rispetto al titolo abilitativo rilasciato ([All.03](#)).

In dettaglio, dai rilievi eseguiti, è stata accertata:

- una differenza metrica della planimetria attuale di circa 70 cm rilevabile lungo l'asse nord/sud dell'unità immobiliare;
- la modifica della consistenza originaria di progetto che prevedeva un'unica abitazione disposta su due livelli, piano primo e piano secondo, destinati rispettivamente a zona giorno e zona notte;
- la riconfigurazione degli ambienti interni del piano secondo, corrispondenti con l'attuale abitazione pignorata, ed il conseguente spostamento di alcune pareti e porte interne nonché del portone d'ingresso;
- la chiusura della finestra corrispondente con l'attuale ingresso (ambiente 1), originariamente prevista a servizio del bagno;
- la realizzazione di una nuova finestra all'interno dell'attuale bagno (ambiente 5);
- la non perfetta corrispondenza del balcone 1, leggermente più piccolo;
- la realizzazione della copertura del balcone 1;
- la realizzazione del ripostiglio (ambiente 8) ricavato all'interno del vano scala condominiale attraverso la creazione di un soppalco;
- la realizzazione di una nuova finestra all'interno del ripostiglio.

Per l'unità immobiliare pignorata non è stata rilevata l'esistenza di alcun certificato/dichiarazione di agibilità.

A giudizio di chi scrive le difformità riscontrate, ad eccezione del ripostiglio, risultano sanabili con Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e con il pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore a 516,00 €.

Si ritiene che la creazione del ripostiglio possa incidere negativamente sulle condizioni strutturali dell'interno fabbricato e pertanto si considera imprescindibile provvedere alla completa demolizione dello stesso al fine di ripristinare lo stato dei luoghi *ex ante* ed al contempo ripristinare le originarie condizioni strutturali del fabbricato dichiarate nel Certificato di Idoneità Statica ([All.06c](#)) allegato alla pratica di Condono.

Per quanto esposto, successivamente alla vendita, sarà necessario per il nuovo acquirente provvedere alla demolizione del ripostiglio ed al ripristino completo dei luoghi.

I costi complessivi per la presentazione della Scia in sanatoria, comprensivi delle spese tecniche, possono essere stimati forfettariamente in 1.500,00 €.

Agli importi sopra determinati dovrà aggiungersi il pagamento della sanzione amministrativa non inferiore a 516,00 € ed i costi degli interventi necessari per realizzare la demolizione del soppalco comprensivi degli oneri di smaltimento a discarica, la chiusura della finestra del ripostiglio e della porta di collegamento con l'unità immobiliare stimabili forfettariamente in 4.000,00 €.

Il costo complessivo per la sanatoria delle difformità rilevate e per il ripristino dei luoghi ammonta complessivamente a **6.016,00 €**.

QUESITO N° 7

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta alcuna affrancazione da tali pesi.

QUESITO N° 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per il bene pignorato non risultano spese fisse di gestione, di manutenzione e spese straordinarie non pagate.

Sul bene non risultano altri procedimenti giudiziari.

QUESITO N° 9

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

Il bene dovrà necessariamente essere venduto in un unico lotto poiché la conformazione fisica del manufatto esclude ogni possibilità di divisione.

QUESITO N° 10

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

L'immobile non è pignorato pro quota e pertanto si procederà alla stima dell'intero cespite.

QUESITO N° 11

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

A seguito dell'accesso effettuato, è stato accertato che il bene pignorato è attualmente abitato dal chiamato all'eredità, *Omissis*, dal coniuge, *Omissis*, e dai loro due figli minori.

Il sig. *Omissis*, occupante dell'immobile, ha dichiarato di essere proprietario di 1/2 dell'unità pignorata in forza di testamento olografo del 04.08.2010.

Dalle verifiche condotte non risulta trascritta l'accettazione di eredità relativa all'atto amministrativo del 27.12.2012 rep. 1853/9990 Ufficio del Registro di Reggio Calabria, trascritto in data 27.12.2012 al n. 25028 R.G. ed al n. 20146 R.P. - certificato di denunciata successione.

Si rileva che nella visura storica l'immobile pignorato risulta attualmente di proprietà per ½ a *Omissis*, nato a *Omissis* il *Omissis* c.f. *Omissis*, ed ½ a *Omissis*, nata a *Omissis* il *Omissis* c.f. *Omissis* ([All.05a](#)).

A seguito della richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, con nota di risposta al protocollo in ingresso numero 67314 del 06/05/2024, è stato verificato che non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile pignorato ([All.10](#)).

QUESITO N° 12

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

Il bene pignorato, ad oggi, non risulta occupato né dal coniuge separato né dall'ex coniuge dei debitori esecutati, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO N° 13

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

Il bene pignorato non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO N° 14

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

14.1 Criterio e metodologia estimativa

Il metodo estimativo per il bene pignorato verrà utilizzato stabilendo il “valore venale” in comune commercio o come usualmente si definisce il più probabile valore di mercato, cioè quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; un valore adeguato alla realtà economica e all'epoca della valutazione.

Il criterio è sintetico-comparativo e consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile oggetto di valutazione; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene.

I valori di mercato ottenuti all'attualità, nella zona in cui l'immobile è ubicato, faranno riferimento al *bene caratteristico*, vale a dire quello che possiede caratteristiche medie, connotato da uno stato di manutenzione normale in relazione alla sua vetustà.

L'immobile da stimare subirà un processo di omogeneizzazione attraverso opportuni coefficienti di differenziazione, generati dal confronto con il *bene caratteristico*, che terrà conto in modo specifico della qualità del fabbricato, del tipo di costruzione, del suo stato di manutenzione e conservazione generale, del grado di finiture interne, della vetustà e del grado di abitabilità.

I prezzi di raffronto, vanno riferiti ad un parametro unitario che, generalmente, è il mq.

14.2 Analisi e indagini di mercato

Per accertare la realtà di mercato esistente nell'area in cui ricade il bene, ovvero la frazione di Catona, periferia nord del Comune di Reggio Calabria, sono state svolte indagini articolate su due distinte ricerche, l'una incentrata su dati storici desunti direttamente presso soggetti privati interessati a compravendite effettuate di recente nella zona e l'altra presso agenzie qualificate operanti nel settore immobiliare al fine di poter ricavare elementi relativi a transazioni avvenute.

Per le compravendite effettuate di recente nella zona per abitazioni di tipo economico, dotate di finiture medie ed in stato conservativo normale, sono stati accertati prezzi unitari oscillanti tra i 610,00 e 740 €/mq.

I prezzi in oggetto risultano allineati ai valori attribuiti per la zona da accreditati portali nazionali di valutazione immobiliare (borsino immobiliare.it; immobiliare.it; casa.it).

Sulla base dei prezzi rilevati si ritiene di assegnare un prezzo medio unitario di vendita pari a **675,00 €/mq**.

Il prezzo indicato fa riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto sarà rivalutato attraverso opportuni *coefficienti di omogeneizzazione* in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) dell'immobile.

Con riferimento all'abitazione oggetto di stima il prodotto dei coefficienti correttivi (cc) da attribuire è condizionato dallo stato di conservazione attuale del fabbricato, privo di ascensore, con la scala condominiale non rifinita e la cui facciata risulta da ristrutturare.

Il suddetto coefficiente, assunto pari a **0,80**, moltiplicato per il valore medio unitario rilevato consente di desumere il valore unitario (Vu) di mercato attribuibile al bene.

Bene da stimare:

$$\text{Valore unitario di vendita (Vuv)} = Vm \times 0,80 = 675,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = \mathbf{540,00 \text{ €/mq}}$$

Il valore unitario omogeneizzato dell'abitazione sarà pertanto pari a 540,00 €/mq.

Si rileva che l'unità immobiliare, pur collocata all'interno dell'area urbana centrale di Catona, si trova in un contesto isolato, caratterizzato dalla presenza nell'intorno di pochi fabbricati, ottimamente collegato con il mare e con lo svincolo autostradale; tali caratteristiche potrebbero contribuire favorevolmente alla vendita del bene.

14.3 Calcolo delle consistenze (D.P.R. 138/98 - UNI 10750/2005)

Sulla base delle misurazioni effettuate sulle planimetria in possesso, previa verifica delle misure effettuate in loco, è stata calcolata la consistenza in metri quadri di *superficie lorda vendibile o commerciale*, attualmente adottata dal libero mercato.

Il calcolo della superficie commerciale riportata nella formula a seguire, viene effettuato aggiungendo alla superficie netta calpestabile il 100% dei muri interni ed esterni di esclusiva pertinenza all'abitazione ed i muri in comune calcolati al 50%.

Relativamente alla superficie commerciale dei balconi, viene considerato un valore pari al 25% della superficie effettiva fino a 25 mq mentre le superfici eccedenti saranno conteggiate al 10 %.

La superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) sarà considerata al 50 % se comunicanti con l'unità immobiliare e al 25 % qualora non comunicanti; quella delle corte e dei cortili (veranda) sarà considerata al 10 % fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Nella della consistenza complessiva non sarà conteggiata la superficie del locale adibito a ripostiglio, realizzato abusivamente, che dovrà essere demolito dal nuovo acquirente successivamente alla vendita.

La consistenza commerciale dell'appartamento pignorato, risulta così costituita ([All.02](#)):

Superficie ad uso abitativo	Sc1 =	124,50 mq x 100% =	124,50 mq
Superficie balconi	Sc2 =	9,80 mq x 25% =	2,45 mq
Abitazione pignorata, superficie commerciale totale	Sc =	126,95 mq	

14.4 Stima dell'attuale valore venale in base al criterio di mercato

Assumendo a base di calcolo i valori unitari precedentemente individuati il valore venale del bene pignorato sarà così determinato:

Appartamento per civile abitazione (cat. A/3) sito nel comune di Reggio Calabria in via Criserà s.n.c. identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, Sez. Urbana CNA foglio 10 particella 436 subalterno 6, Piano 2.

Vm = Sup. commerciale 126,95 mq x Valore unitario vendita 540,00 €/mq = 68.553,00 €
(euro sessantottomilacinquecentocinquantatre/00)

Adeguamenti e correzioni della stima al lotto di vendita:

Al valore di stima così determinato dovranno essere decurtate le spese che il nuovo acquirente dovrà sostenere per la presentazione della Scia in sanatoria, comprensiva delle spese tecniche, stimata in 1.500 €; per il pagamento della sanzione amministrativa non inferiore a 516,00 €; per la demolizione del soppalco (comprensivi gli oneri di smaltimento a discarica), la chiusura della finestra del ripostiglio e della porta di collegamento con l'unità immobiliare, i cui costi vengono stimati forfettariamente in 4.000,00 €.

Dovranno sommarsi inoltre i costi necessari per la presentazione della pratica DOCFA, al fine di regolarizzare le difformità catastali rilevate, stimabili in 400,00 €.

Il totale delle spese da decurtare sarà pertanto pari a **6.416,00 €**.

Di conseguenza il valore del lotto di vendita sarà:

Vm = 68.553,00 € - 6.416,00 € = 62.137,00 €

Come già esposto nel quesito 9 si propone la formazione di un unico lotto per la vendita:

Lotto 1)

- piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione (cat. A/3) sito nel comune di Reggio Calabria in via Criserà s.n.c. identificato al NCEU del Comune di Reggio Calabria, Sez. Urbana CNA (Catona) foglio 10 particella 436 subalterno 6, Piano 2,

classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, rendita catastale Euro 309,87 ([All.05a](#)).

Il valore commerciale complessivo del lotto è di 62.137,00 €

(euro sessantaduemilacentotrentasette/00)

QUESITO N° 15

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

- *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.).*

E' stato accertato che il bene pignorato è attualmente abitato dal chiamato all'eredità, *Omissis*, dal coniuge, *Omissis*, e dai loro due figli minori. Il sig. *Omissis*, occupante dell'immobile, ha dichiarato di essere proprietario di 1/2 dell'unità pignorata in forza di testamento olografo del 04.08.2010, titolo che si configurerebbe non opponibile alla procedura esecutiva.

Si ritiene pertanto necessario quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato sulla base delle rilevazioni

effettuate nella zona in cui ricade l'unità immobiliare ovvero la zona centrale della frazione di Catona, periferia nord del Comune di Reggio Calabria.

Sulla base dei dati storici desunti direttamente presso agenzie qualificate operanti nel settore immobiliare, le abitazioni di tipo economico con caratteristiche simili al bene pignorato, dotate di finiture medie ed in stato conservativo normale, realizzano canoni di affitto oscillanti tra 2,1 e 3,0 €/mq mensili.

Sulla base dei prezzi rilevati si ritiene di assegnare per il canone di affitto un prezzo medio unitario di **2,55 €/mq** mensile.

I prezzi di affitto, che fanno riferimento all'alloggio caratteristico, saranno anch'essi rivalutati attraverso opportuni *coefficienti di omogeneizzazione* in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

Il suddetto coefficiente, assunto pari a 0,80, moltiplicato per il valore medio unitario del canone di affitto rilevato consente di desumere il valore unitario di affitto (Vua) attribuibile al bene.

$$\text{Valore unitario di affitto (Vua)} = Vm \times 0,80 = 2,55 \text{ €/mq} \times 0,80 = 2,04 \text{ €/mq mensile}$$

Il valore unitario del canone di affitto omogeneizzato sarà di 2,04 €/mq mensile.

Ai fini dell'individuazione del valore di locazione dell'appartamento la consistenza commerciale, precedentemente determinata pari a 126,95 mq, sarà assunta pari a 134,65 mq in quanto sarà considerata anche la superficie del ripostiglio, da demolire solo successivamente alla vendita dell'immobile.

Sulla base del valore unitario desunto il valore dell'attuale canone di locazione potenzialmente retribibile dall'abitazione pignorata è così determinato:

Valore di locazione del bene:

Superficie commerciale totale	Sc	134,65 mq
Valore unitario di affitto	Vua	2,04 €/mq
Valore di locazione (VI) = Sc x Vua =	VI	274,68 €

(euro duecentosettantaquattro/68)

Il valore attuale del canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato sarà pari a **€ 274,68**.

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante dovrà essere valutata sulla base di alcuni fattori che suggeriscono la richiesta di una

indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali il basso reddito dichiarato dal nucleo familiare (vedi istanza di ammissione al patrocinio a spese dello Stato) nonché l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

A giudizio di chi scrive appare ragionevole ipotizzare una riduzione di 1/3 del canone di locazione retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

Il valore di una eventuale indennità di occupazione sarà pertanto pari a **€ 183,12**.

Si rimanda al G.E. ogni ulteriore valutazione sulla percentuale di riduzione così determinata.

4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di n° 33 pagine, oltre n° 19 allegati come sotto elencati, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e ringraziando per la fiducia accordata rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

L'elaborato relazione peritale ed i relativi allegati si depositano in cancelleria per via telematica, unitamente alla nota di liquidazione delle competenze professionali.

Copia della presente verrà inviata al creditore procedente, ai debitori esecutati, al custode giudiziario ed ai creditori intervenuti.

ELENCO ALLEGATI:

All 01_ VERBALE DI SOPRALLUOGO.

All 02_ RILIEVO METRICO BENE PIGNORATO: APPARTAMENTO SITO IN REGGIO CALABRIA LOCALITA' CATONA ALLA VIA CRISERA' S.N.C. IDENTIFICATO AL NCEU DI RC SEZ CNA FGL. 10 PART. 436 SUB 6.

All 03_ RAFFRONTO DELLO STATO DI FATTO CON LA PLANIMETRIA CONTENUTA NELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N° A/6882.

All 04a_ RILIEVO FOTOGRAFICO GENERALE DEL BENE PIGNORATO.

All 04b_ RILIEVO FOTOGRAFICO BENE PIGNORATO, APPARTAMENTO (F. 10 P. 436 SUB

All 05a_ VISURA CATASTALE STORICA DEL BENE PIGNORATO, F. 10 P. 436 SUB 6.

All 05b_ PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO, F. 10 P. 436 SUB 6.

All 05c_ ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO, F. 10 P. 436.

All 05d_ELENCO SUBALTERNI.

All 05e_ELABORATO PLANIMETRICO.

All 06a_PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 820 DEL 31/05/2006.

All 06b_STRALCIO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (PRAT. CONDONO ED. N. A/6882).

All 06c_CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

All 06d_NULLA OSTA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

All 06e_PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

All 07_VISURA IPOTECARIA DEL BENE PIGNORATO.

All 08_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO PART. 436,
RICADENTI NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA, LOCALITA' CATONA (CNA).

All 09_ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) DEL BENE PIGNORATO.

All 10_NOTA AGENZIA DELLE ENTRATE DI REGGIO CALABRIA SUL BENE PIGNORATO.

Reggio Calabria, 17.07.2024

L'esperto nominato

Dott. Arch. Francesco Polito

