



ASTE TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
GIUDIZIARIE®

PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE * * * * *
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. RG. 95/2024.

* * * * *



Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore Esecutato:

[REDACTED]



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Francesco Maria Antonio Buggè



CTU:

Dott. Ing. Domenico Scordo



Custode Giudiziario:
Avv. Beniamino Toscano



Pr. Udienza: 24/06/2025



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA

In data 13/01/2025, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Maria Antonio Buggè, ritenuto dover nominare un esperto per la stima del bene ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., conferiva al sottoscritto, Ing. Domenico Scordo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. A/1593 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria al n. 334, l'incarico di esperto per 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;
- 3)** 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 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istruttoria 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

ASTE GIUDIZIARIE 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 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.

ASTE GIUDIZIARIE Il Giudice dell'Esecuzione, sempre con Ordinanza del 13/01/2025, nominava quale Custode Giudiziario l'Avv. Beniamino Toscano.

Indi, accettato l'incarico e compiuto, in data 15/01/2025, il giuramento di rito e presa visione dei fascicoli processuali, si è dato corso all'espletamento del mandato di cui sopra.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., dopo gli opportuni accertamenti preliminari, il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., nonché lo studio della documentazione presente all'interno dei fascicoli processuali, prendeva accordi, a mezzo colloquio telefonico, con il nominato custode giudiziario, Avv. Beniamino Toscano, per stabilire congiuntamente la data di primo accesso agli immobili pignorati ubicati in fregio alla via San Sperato-Mosorrofa Trav. Iero al civ. 2 di Reggio Calabria.

La predetta data di primo accesso veniva fissata per il giorno 31 gennaio 2025 alle ore 15:00 e comunicata alla parte debitrice, a mezzo raccomandata a/r, direttamente dall'Avv. Beniamino Toscano.

In tale data, presso l'immobile pignorato, il sottoscritto CTU unitamente al custode giudiziario, Avv. Beniamino Toscano, incontrava la debitrice esecutata, [REDACTED] la quale in via preliminare riferiva di non aver potuto effettuare il ritiro della raccomandata trasmessa dal custode giudiziario per l'effettuazione dell'accesso all'immobile e di non poter proseguire le operazioni di accesso per concomitanti impegni. Di talché, chiedeva un breve rinvio delle operazioni peritali. Le operazioni peritali venivano, quindi, rinviate al giorno 07 febbraio 2025 alle ore 15:00.

Indi, in data 07/02/2025, alla presenza continua della debitrice esecutata, [REDACTED] il sottoscritto CTU unitamente al custode giudiziario, Avv. Beniamino Toscano, effettuava sopralluogo sul cespite oggetto della presente procedura esecutiva procedendo ai necessari rilievi (*metrici e fotografici*) dell'u.i. ubicata nel Comune di Reggio Calabria lungo la via San Sperato-Mosorrofa Trav. Iero al civ. 2 ed identificata in catasto con la p.la 303 sub 7 del foglio di mappa n. 114 sez. urb. RC.

Dello svolgimento di detti sopralluoghi veniva redatto, dall'Avv. Beniamino Toscano, appositi verbali di sopralluogo (cfr. **All. 1: verbali di sopralluogo**).

Le operazioni di ricerca, studio ed acquisizione documentale, svolte dallo scrivente CTU hanno interessato i seguenti pubblici uffici:

- Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali per l'acquisizione telematica (*effettuata in data 15/01/2025 e 20/02/2025*) del foglio di mappa, delle visure storiche (*terreni e fabbricati*), dell'elenco dei subalterni assegnati, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale dell'immobile oggetto del presente pignoramento (cfr. **All. 2: documentazione catastale**);
- Comune di Reggio Calabria - Settore Urbanistica, previe specifiche istanze a mezzo pec del 03/02/2025 per prendere visione ed ottenere copia di eventuale concessione edilizia e/o autorizzazione e/o simili, o di eventuali richieste di concessione edilizia in sanatoria o simili, pendenti e/o evase, con relativi elaborati progettuali, di eventuale dichiarazione di agibilità (cfr. **All. 3: documentazione tecnico-amministrativa relativa alla pratica edilizia n. 1394 a nome di [REDACTED]**, nonché per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori e inibitori (cfr. **All. 5: certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori** (prot. n. 0031574.U del 07/02/2025));
- Archivio di Stato, previa specifica istanza a mezzo mail del 04/04/2025, per prendere visione della pratica edilizia n. 1394 di cui alla Licenza di Costruzione n. 81 del 15/04/1967 in ditta [REDACTED] e relativa pratica al Genio Civile (cfr. **All. 4: documentazione tecnico-amministrativa relativa alla pratica al Genio Civile a nome di [REDACTED]**); tutto ciò al fine di poter verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative.

Ultimati i sopralluoghi, le operazioni di analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso i pubblici uffici, ritenuto di avere a disposizione tutti gli elementi utili per l'assolvimento dell'incarico, lo scrivente CTU ha proceduto all'elaborazione e restituzione dei dati acquisiti ed alla conseguente stesura della presente relazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE



Quesito 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.

➤ Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Preliminarmente indichiamo l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva che risulta ubicato nel Comune di Reggio Calabria al civ. 2 della via San Sperato-Mosorrofa Trav. Iero ed è, in atto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria al:

Sez. Urb. RC – Foglio 114 – p.la 303 sub 7 – via San Sperato n. SNC – piano 2 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale: Totale: 125 m² / Totale escluse aree scoperte: 115 m² – rendita Euro 340,86;

In ordine alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., dall'esame della documentazione in atti si è rilevata l'avvenuta produzione della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per Notaio Giulia Messina Vitrano da Corleone (PA), dalla quale, con riferimento all'immobile pignorato, nel ventennio preso in esame, alla data del 25/11/2024, si rilevano le seguenti:

▪ provenienze:

a [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Reggio Calabria Foglio 114 Particella 303 Sub 7 è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/06/2001 Numero di repertorio 1280 Notaio Pontorieri Maria trascritto il 04/07/2001 nn. 8623/7109 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

▪ formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONE NN. 3504/263 del 07/03/2022 – IPOTECA VOLONTARIA, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 02/03/2022 Num.di rep. 149751/20255 Notaio Di Pasquale Vincenzo con sede in Francavilla di Sicilia (ME), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – cod. fisc. [REDACTED]

[REDACTED] – (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED],



contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] - ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] - quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 180.000,00 - Totale € 360.000,00 - Durata 10 anni

grava su Reggio di Calabria Sez. Urb. RC, Foglio 114, P.la 303 sub 7;

a margine risultano: Annotazione ad Iscrizione N. 683 del 15/04/2022 derivante da erogazione a saldo;

- TRASCRIZIONE NN. 20691/17204 del 25/11/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/11/2024 Num. di rep. 2845 emesso da Uff. Giud.

Corte d'Appello di Reggio di Calabria sede Reggio Calabria a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] -

(Richiedente) [REDACTED] - e contro [REDACTED]

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] -

[REDACTED] -

grava su Reggio di Calabria Sez. Urb. RC, Foglio 114, P.la 303 sub 7.

➤ Acquisizione documentazione per la corretta identificazione del bene

Per la corretta identificazione del bene, è stata acquisita, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Dir. Prov. di Reggio Calabria - Territorio Servizi Catastali, la seguente documentazione catastale (cfr. **All. 2**):

- visure storiche e planimetria catastale dell'u.i.u. di cui al Foglio RC/114 - p.la 303 sub 7;

- elaborato planimetrico degli immobili di cui al Foglio RC/114 - p.la 303;

- elenco dei subalterni assegnati degli immobili di cui al Foglio RC/114 - p.la 303.

Quesito 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.

**Ubicazione e dati catastali:**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di Reggio Calabria** in fregio alla **via San Sperato-Mosorrofa trav. Iero** al civ. 2.

Esso è costituito da:

1) Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a tre piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. RC – Foglio 114 – **P.IIA 303 sub 7** – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale: Totale 125 m² (Totale escluse aree scoperte 115 m²) – Rendita Euro 340,86 – via San Sperato n. SNC – piano 2, in testa alla ditta:

- Giordano Caterina, nata a Reggio Calabria il 09/07/1971 – proprietà 1/1;

Descrizione:

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva di che trattasi è posta al piano secondo (*terzo f.t.*) di un maggior fabbricato a tre elevazioni f.t. ubicato in località San Sperato in fregio alla via San Sperato-Mosorrofa Trav. Iero al civ. 2.

La località San Sperato, frazione periferica a sud-est del centro cittadino di Reggio Calabria, è una zona urbana, a prevalente destinazione residenziale, collocata immediatamente a monte del tracciato stradale della tangenziale di collegamento tra la SS 106 e l'autostrada A2 SA-RC, principali infrastrutture di collegamento tra la città di Reggio Calabria ed i centri abitati dislocati lungo le intere fasce ionica e tirrenica della Calabria.

Detta località è caratterizzata dalla persistenza di un tessuto edilizio consolidato, a discreta densità abitativa di tipo, per lo più, residenziale, dotato di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria (*rete viaria, aree pedonali, rete idrica, fognaria, elettrica e impiantistica in generale, ecc.*) e secondaria (*spazi destinati all'istruzione, alla ricreazione, spazi verdi, ecc.*) necessarie a soddisfare i bisogni immediati dell'uomo nonché i suoi bisogni immateriali. Inoltre, il quartiere di San Sperato è caratterizzato dalla presenza nelle immediate vicinanze di diverse attività commerciali, scuole, impianti sportivi, ecc., nonché dall'adiacenza allo svincolo stradale della tangenziale di collegamento tra la SS 106 e l'autostrada A2 SA-RC che consente alla zona di essere facilmente raggiungibile ed accessibile sia da Nord che da Sud.

L'area in cui sorge il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante, è situata a monte del predetto svincolo stradale della tangenziale di collegamento tra la SS 106 e l'A2, dal quale dista circa 1,6 km; altresì, dista circa 5,5 km m dalla Stazione Centrale FS di Reggio Calabria, circa 5,6 km m dall'Aeroporto di Reggio Calabria e circa 6,00 km dal centro della città di Reggio Calabria.





Per le sue caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche la zona ove si inserisce l'edificio, di cui l'u.i. oggetto della presente procedura esecutiva è parte integrante, risulta avere nel mercato immobiliare della città di Reggio Calabria una sufficiente appetibilità commerciale.

Per una migliore percezione dell'ubicazione degli immobili di interesse rimandiamo alla sotto allegata vista satellitare con individuazione della zona di ubicazione degli immobili pignorati.



Come in precedenza detto, l'unità immobiliare pignorata fa parte di un maggior fabbricato a tre elevazioni f.t., la cui epoca di realizzazione è da ricondursi alla seconda metà degli anni '60. L'edificio presenta una struttura portante costituita da elementi orizzontali e verticali (travi e pilastri) in cemento armato tra di essi collegati e formanti maglie chiuse; i solai di piano e di copertura sono del tipo misto latero-cementizio; le murature di tamponamento, realizzate con elementi di laterizio, hanno uno spessore di circa cm 30. Il corpo scala è allo stato rustico privo, quindi, di intonaco di finitura, di tinteggiatura, della pavimentazione e delle ringhiere definitive di protezione. Al fabbricato si accede direttamente dalla trav. Iero di via San Sperato-Mosorrofa.

La costruzione esternamente si presenta allo stato, pressoché, finito, privo della finitura finale (tinteggiatura).

Il bene immobile pignorato è, quindi, costituito da:

- 1) u.i.u. destinata a civile abitazione collocata al **piano secondo** (terzo f.t.), identificata catastalmente con la **p.la 303 sub 7** e composta da:
 - ingresso (*sup. calpestabile pari a circa 7,55 mq*);
 - corridoio (*sup. calpestabile pari a circa 10,35 mq*);
 - n. 1 cucina (*sup. calpestabile pari a circa 21,10 mq*);
 - n. 3 camere (*sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 17,60 mq, 11,00 mq e 13,35 mq*);
 - n. 1 salone (*sup. calpestabile rispettivamente pari a circa 24,45 mq*)





- n. 1 servizio igienico (*sup. calpestabile pari a circa 9,15 mq*).

L'appartamento è, inoltre, contornato lungo i lati nord ed est dell'edificio da un balcone di superficie linda pari a circa 43,15 mq. Sulla parte sud di detto balcone sussiste un piccolo vano, realizzato con profili in alluminio e vetri e copertura con pannelli metallici coibentati, adibito a lavanderia ed avente sup. calpestabile pari a circa 2,10 mq.

La superficie complessiva calpestabile dell'u.i.u., escluso il balcone, ammonta a circa 116,65 mq.

Rappresentiamo graficamente l'unità immobiliare in questione nella planimetria allegata alla presente (cfr. **All 6: planimetria unità immobiliare p.la 303 sub 7 – piano secondo (terzo f.t.)**).

Le caratteristiche di rifinitura interne appaiono di sufficiente qualità (*pavimenti in ceramica smaltata, così come rivestimenti delle pareti dell'angolo cottura della cucina (fino ad un'altezza di circa 2,10 m) e del vano adibito a servizio igienico (fino ad un'altezza di circa 2,10 m) in ceramica smaltata, porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio e dotati di scuri in alluminio con alette orientabili, tinteggiatura dei muri con pittura di colore chiaro, ecc.*). Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottottraccia.

Internamente l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione delle zone ingresso, corridoio e camera lato sud il cui soffitto risulta essere interessato da evidenti infiltrazioni di natura idrica da ricondurre, con molta probabilità, a difetti del sistema impermeabilizzante del terrazzo di copertura.

La superficie linda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 138,00 mq, ed essendo l'immobile dotato di un balcone di superficie pari a circa 43,15 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare** risulta essere pari a circa 147,60 mq, che arrotondata per difetto è **pari a circa 147,00 mq**, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balcone) computate nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25 (cfr. *"Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*).

La detta u.i.u. (sub 7) confina:

- a sud con fabbricato di altra ditta (*p.la 306*);
- ad ovest con fabbricato di altra ditta (*p.la 302*);
- a nord con via San Sperato-Mosorrofa;
- ad est con via San Sperato trav. Iero.



L'u.i. non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (*Geom. Chiara Baronetto*), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inserito nel portale ENEA Calabria il 20/05/2025 – prot. n. 354799 (cod. certif. 8006325000215013) dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica G** (cfr. **All. 7: APE u.i. p.lla 303 sub 8**).

Si allega, altresì, la documentazione fotografica dell'u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. **All. 8**).

Quesito 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.

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) appare sostanzialmente conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, ad eccezione di una incongruenza di natura toponomastica con riferimento all'indirizzo.

Difatti, nel corso del sopralluogo esperito si accertava che l'esatto indirizzo dell'edificio di cui l'immobile pignorato è parte integrante è via San Sperato trav. Iero n. 2, mentre negli atti di pignoramento l'indirizzo dell'immobile viene indicato come via Provinciale San Sperato-Mosorrofa senza l'indicazione del numero civico.

Ciò nondimeno, i dati indicati nel pignoramento hanno comunque permesso sia l'univoca individuazione degli immobili e sia la ricostruzione storico catastale dei beni pignorati.

Quesito 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.

Dal raffronto tra le planimetrie raffiguranti lo stato di fatto dell'immobile pignorato (cfr. All. 6) e la planimetria catastale dello stesso reperita presso l'Agenzia del Territorio (cfr. All. 2) si evince che nell'immobile pignorato, identificato con la p.lla 303 sub 7 di cat. A/3, si rilevano le seguenti difformità:

- la presenza, in adiacenza alla zona ingresso, del vano adibito a camera realizzato su porzione del balcone/veranda lato sud;

ASTE GIUDIZIARIE - la presenza del piccolo vano adibito a lavanderia realizzato sempre su porzione del balcone/veranda lato sud.

Indi, considerate tali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, lo scrivente CTU ha proceduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa [cfr. **All. 9: ulteriore documentazione catastale (Docfa; ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale del 16/05/2025; visura storica aggiornata al 17/05/2025 dell'unità immobiliare)**]. A seguito di tale variazione l'immobile pignorato ha acquisito la seguente identificazione catastale:

Comune di **Reggio Calabria** – Sez. Urb. RC – Foglio **114** – P.la **303** sub **8** – Categoria **A/3** – Classe 2 – Consistenza **6,5 vani** – Superficie Catastale: Totale **148 m²** (Totale escluse aree scoperte **139 m²**) – Rendita Euro 335,70 – via San Sperato n. SNC – Piano 2, in testa alla ditta: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – proprietà **1/1**;

Quesito 5: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria - Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, risulta che la p.la n. 303 del foglio di mappa 114 sez. RC, ove sorge il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte integrante, nello strumento urbanistico in vigore, P.S.C. e R.E.U. del Comune di Reggio Calabria (adottati con Del. C.C. n. 1 del 11/01/2020 ed approvati con Del. C.C. n. 101 del 30/12/2023), ha come destinazione urbanistica *“in A.T.U. III.8 – Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica”* (cfr. All. 5).

Si fa, inoltre, presente che l'area ove sorge il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte integrante è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (in parte art. 142 comma 1 lett. C D.lgs. 42/04; D.M. 27/06/1985);
- sismico (Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n. 47 del 10/02/2004 (tutte));
- limitazioni aeroportuali (L. 58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993 – Superficie conica).

Quesito 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 obblazioni 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

ASTE GIUDIZIARIE dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

ASTE GIUDIZIARIE

Previa specifica istanza di accesso agli atti inoltrata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria e previo accesso all'Archivio di Stato di Reggio Calabria, lo scrivente CTU ha potuto verificare la conformità o meno dell'immobile pignorato ad eventuali autorizzazioni e/o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

Dall'esame degli atti reperiti presso gli uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria ed Archivio di Stato di Reggio Calabria emerge che il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte integrante, è stato assentito con Licenza di Costruzione n. 81 del 15/04/1967 rilasciata dal Sindaco del Comune di Reggio Calabria per la costruzione di un fabbricato a tre piani in c.a. in Reggio Calabria via San Sperato-Mosorrofa da eseguirsi in conformità al progetto presentato in data 04/12/1964 a firma dell'Ing. D. Barreca ed approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 766 del 03/04/1967 (Pratica n. 1394) e dall'Ufficio del Genio Civile con Nulla Osta n. 16588 del 26/10/1965 (cfr. All.ti 3 e 4).

Sempre dall'esame degli atti reperiti presso gli uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria ed Archivio di Stato di Reggio Calabria, per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non risulta sussistere il certificato di agibilità.

Orbene, dal confronto tra l'accertato stato di fatto dell'immobile di interesse e la documentazione di cui al titolo edilizio abilitativo reperita presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria ed Archivio di Stato di Reggio Calabria, emerge che l'intera costruzione, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva (p.lla 303 sub 7) è parte integrante, risulta essere non conforme al titolo abilitativo rilasciato per "un fabbricato da costruire, in cemento armato ed a tre piani fuori terra, nel comune di Mosorrofa in contrada San Sperato ed in fregio alla via Reggio-Mosorrofa e di proprietà del sig.

[REDAZIONE] [cfr. Licenza di Costruzione n. 81 del 15/04/1967].

Infatti, rispetto a quanto previsto nel progetto originario assentito a suo tempo dal Comune di Reggio Calabria, giusta Licenza di Costruzione n. 81/1967, si sono riscontrate le seguenti sostanziali difformità (cfr. All.ti 3, 4 e 6):

- mancata realizzazione al piano terra di porzione di fabbricato destinato a "passo carraio per permettere di accedere nel retroterra" [REDAZIONE];
- dimensioni in pianta della costruzione diverse da quelle previste in progetto (il lato nord misura circa 9,95 m, valore inferiore rispetto alla misura di 15,90 m prevista in progetto; i lati est ed ovest misurano circa 18,65 m, valore superiore rispetto alla misura di 17,05 m prevista in progetto); di talché, la costruzione realizzata in difformità al titolo autorizzativo occupa una superficie di circa 163,00 mq, valore inferiore rispetto a quello previsto dal

progetto assentito con L.C n. 81/1967, laddove la superficie occupata dalla costruzione veniva prevista in 194,05 mq;

- arretramento del corpo scala rispetto alla posizione prevista in progetto;
- diversa distribuzione degli spazi interni per l'u.i. oggetto di pignoramento;
- diversa realizzazione delle aperture per numero e posizione;
- mancata realizzazione nell'u.i. oggetto di pignoramento del balcone lungo il prospetto secondario (*lati ovest e sud*);
- realizzazione, non prevista in progetto, della veranda/balcone che contorna i lati nord ed est dell'edificio;
- realizzazione, non prevista in progetto, della camera adiacente la zona ingresso e del locale lavanderia nell'u.i. oggetto di pignoramento;
- difformità delle strutture.

Pertanto, da quanto sopra accertato deve ritenersi che per la costruzione, di cui l'u.i. al piano secondo (terzo f.t.) è parte integrante, non sussiste la conformità al titolo edilizio (L.C. n. 81/1967) rilasciato dal Comune di Reggio Calabria.

Circa la possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, lo scrivente ritiene che per l'intera costruzione, ivi compresa l'u.i.u. oggetto della presente procedura, non sussiste tale eventualità.

Difatti, l'art. 36 del d.P.R. 380/2001 prevede tra le condizioni da soddisfare affinché l'abuso/difformità sia sanabile che *l'intervento da regolarizzare risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso e al momento della presentazione della domanda*.

Orbene, premesso che la costruzione realizzata in difformità al titolo autorizzativo, di cui l'u.i.u. oggetto di pignoramento è parte integrante, appare soddisfare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione (1967) (*Legge Urban. N. 1150 del 17/08/1942 e Reg. Comunale di Edilizia, Igiene, Polizia Locale a tutela delle Strade Comunali*), ciò in quanto i valori della superficie occupata (*pari a circa 163,00 mq*) e di volumetria realizzata (*pari a circa 1.695,00 mc*) risultano essere inferiori rispetto a quelli previsti dal progetto assentito con L.C n. 81/1967 (*superficie pari a 194,05 mq e volumetria pari a 2.095,00 mc*), la stessa costruzione non soddisfa la conformità alla disciplina urbanistica

ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, disciplina che in atto è costituita dal Piano Strutturale Comunale adottato con Del. del C.C. n. 1 del 11/01/2020 ed approvato con Del. del C.C. n. 101 del 30/12/2023. Difatti, l'area ove è collocato l'edificio di interesse, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte integrante, nel PSC ricade nell'ambito territoriale unitario III.8, laddove l'indice di edificabilità territoriale minimo (IT_{min}) è pari a 0,6 mq/mq (*cfr. P.S.C. – Scheda A.T.U. III.8 – Orientato in prevalenza alla trasformazione da*

asseggiare a prevalente ristrutturazione urbanistica" (cfr. All. 5)). Ciò significa che, essendo la superficie territoriale del lotto di terreno ove insiste la costruzione pari a 200 mq (cfr. All. 2), la superficie realizzabile per l'intera costruzione risulterebbe essere complessivamente pari a circa 120 mq. La sola u.i. pignorata ha una superficie pari a circa 138,00 mq, superiore a quella consentita dal PSC per l'intero lotto di terreno.

Indi, nel caso in analisi non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 che prevedono la sanabilità di un immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, in quanto la loro condizione di applicabilità è subordinata alla sanabilità degli abusi.

Quesito 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.

Da quanto potuto appurare, i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Il bene pignorato, identificato catastalmente alla Sez. Urb. RC – Foglio 114 – p.la 303 sub 7, risulta essere di proprietà del debitore pignorato, [REDACTED] in quanto pervenuto per atto di donazione accettata del 12/06/2001 – Numero di repertorio 1280 – Notaio Pontorieri Maria, trascritto il 04/07/2001 ai nn. 8623/7109 – da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti.

Quesito 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.

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, nell'edificio, di cui il bene pignorato è parte integrante, non risulta essere costituito un condominio.

Quesito 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.

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la sua destinazione d'uso, lo scrivente è del parere che il bene pignorato sia vendibile in un unico lotto, come di seguito costituito:

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 1:ASTE
GIUDIZIARIE®
ASTE
GIUDIZIARIE®


Unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al Piano Secondo (terzo f.t.) di un maggior fabbricato a tre piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria – Sez. Urb. RC – Foglio 114 – **P.Illa 303 sub 8** (ex sub 7) – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale: Totale 148 m² (Totale escluse aree scoperte: 139 m²) – Rendita Euro 335,70 – via San Sperato n. SNC – Piano 2.

Superficie commerciale pari a **147,00 mq.**

Quesito 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 oggetto della presente procedura esecutiva è pignorato per l'intero.

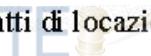
ASTE
GIUDIZIARIE®


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

L'immobile contraddistinto in catasto dalla p.lla 303 sub 8 (ex sub 7) risulta essere utilizzato come propria residenza dal debitore pignorato, [REDACTED]

Il titolo legittimante il possesso da parte del debitore pignorato è costituito dall'atto di donazione accettata del 12/06/2001 – Numero di repertorio 1280 – Notaio Pontorieri Maria, trascritto il 04/07/2001 ai nn. 8623/7109 – da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti.

Per il bene pignorato non risultano esservi in corso contratti di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®


Quesito 12: 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 oggetto di pignoramento non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®


Quesito 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.

Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Difatti, per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (cfr. All. 5), l'area su cui sorge l'edificio, di cui l'u.i.u. oggetto di pignoramento è parte integrante, risulta assoggettata solo dai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- paesaggistico-ambientale (in parte art. 142 comma 1 lett. C D.Lgs. 42/04; D.M. 27/06/1985);
- sismico (Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n. 47 del 10/02/2004 (tutte));
- limitazioni aeroportuali (L. 58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993 – Superficie conica).

Inoltre, allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Quesito 14: determini il valore 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.

Nell'attribuzione del valore di mercato all'immobile in oggetto ci serviremo del procedimento di stima sintetico, che prevede il confronto tra i beni oggetto di stima con altri similari e vicini oti tenendo presente eventuali aggiunte e detrazioni in base ai comodi ed agli scomodi che il bene in oggetto presenta rispetto a quelli presi in considerazione.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto a compiere tutte le opportune indagini, al fine di documentarsi sui prezzi medi di mercato, correntemente praticati in zona, per beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche equivalenti e quindi applicabili – secondo il criterio della ordinarietà e i comuni criteri dell'estimo – all'immobile in esame.



Inoltre, per rendere obiettivo e controllabile il valore trovato, non mancheremo di prendere in considerazione e di confrontarlo con i valori di mercato pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché prenderemo anche in considerazione i prezzi delle agenzie immobiliari della città di Reggio Calabria.

A tal proposito, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona catastale di riferimento (D8) ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, riporta le seguenti quotazioni di valori unitari medi di mercato per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico" (cfr.

All. 10: valori O.M.I. 2° sem. 2024:

stato conservativo "normale", da 480,00 a 700,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio pari ad €/mq 590,00;

mentre, i prezzi rilevati dalle agenzie immobiliari sono i seguenti:

N. 1 – Città: *Reggio Calabria* – Indirizzo: *via San Sperato 15* – Destinazione d'uso: *civile abitazione* – Sup. (mq): **139,00** – Prezzo di vendita: **€ 85.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 611,50** – Breve descr. dell'immobile: *appartamento ascensorato al quarto piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio, balcone – pavimenti in marmo, infissi in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento, posto auto scoperto* — Classe energ.: E – Fonte: *Pustorino Immobiliare*;

N. 2 – Città: *Reggio Calabria* – Indirizzo: *via Modena San Sperato trav. Privata VIII* – Destinazione d'uso: *civile abitazione* – Sup. (mq): **96,00** – Prezzo di vendita: **€ 60.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 625,00** – Breve descr. dell'immobile: *appartamento al terzo piano di un edificio non ascensorato, costruito nel 1967 e ristrutturato di recente, composto da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi* – Classe energ.: C – Fonte: *Tecnocasa*;

N. 3 – Città: *Reggio Calabria* – Indirizzo: *via San Sperato* – Destinazione d'uso: *civile abitazione* – Sup. (mq): **135,00** – Prezzo di vendita: **€ 55.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 407,00** – Breve descr. dell'immobile: *appartamento non ascensorato al secondo piano composto da ingresso, cucina/soggiorno, due camere, due bagni, due balconi – pavimenti in marmo, infissi in alluminio con vetrocamera* – Classe energ.: C – Fonte: *Pustorino Immobiliare*,

con un valore unitario medio, quindi, pari ad €/mq 548,00.

Pertanto, il valore unitario medio tra quelli sopra ritrovati (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari) è pari ad €/mq 569,00.

Al valore medio così ottenuto verranno eseguite le opportune aggiunte o detrazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che il bene oggetto di stima presenta nei confronti dei beni presi come termine di paragone.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa 500,00 €/mq.



Indi, tenuto conto che il valore di mercato unitario è pari a circa 500,00 €/mq, così come ricercato e quantificato in precedenza, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 147,00 \text{ mq}$$

$$V_{m1} = 147,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ 73.500,00}.$$

Tuttavia, come in precedenza esposto in risposta ad altro quesito, per tenere conto del fatto che non risulta sussistere la possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 380/2001 per mancanza dei requisiti della c.d doppia conformità, la prassi utilizzata è quella di abbattere il valore di stima dell'immobile tra il 30% ed il 50%. Applicando quale valore di abbattimento sul valore di stima il valore percentuale medio tra i due poc'anzi citati, cioè il 40%, il più probabile Valore di mercato [V_m] del bene immobile in questione, sarà pari a:

$$V_m = \text{€ 73.500,00} - (0,40 \times \text{€ 73.500,00}) = \text{€ 44.100,00},$$

di consi Euro Quarantaquattromilacento/00.

* * * * *



Tanto dovevamo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, porge deferenti ossequi.



Reggio Calabria 21 maggio 2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Domenico Scordo

Allegati:

- All. 1 – verbali di sopralluogo;
- All. 2 – documentazione catastale (*folio di mappa; visure storiche, planimetria catastale u.i., elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico*);
- All. 3 – documentazione tecnico-amministrativa relativa alla Pratica Edilizia n. 1394 in ditta [REDACTED] reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- All. 4 – documentazione tecnico-amministrativa relativa alla Pratica Edilizia n. 1394 in ditta [REDACTED] reperita presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria;
- All. 5 – certificato di destinazione urbanistica e vincoli;
- All. 6 – planimetria u.i. p.lla 303 sub 8 (ex sub 7);
- All. 7 – APE u.i. p.lla 303 sub 8 (ex sub 7);
- All. 8 – doc. fotograf. u.i. p.lla 303 sub 8 (ex sub 7);
- All. 9 – ulteriore documentazione catastale (*docfa con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale del 16/05/2025; visura storica aggiornata dell'u.i.*);
- All. 10 – valori O.MI. II^o sem. 2024;
- Perizia di stima in versione privacy;
- Foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziatati per la predisposizione dell'istanza di vendita (*formato .rif*).

