Studio di Consulenza Tecnico Legale
Dott. Arch. Giuseppe Crucitti
Via D. Vitrioli n. 13 - 89127 Reggio Calabria - cell. 349.8095918
Email: giuseppe.crucitti81@gmail.com - Pec: gcrucitti@oappc-rc.it

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N. 94/2025

PROMOSSA DA

_____

CONTRO

_____

Premessa

L'anno 2025, il giorno 9 del mese di dicembre, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Maria Antonio Bugge', conferiva allo scrivente l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva promossa dalla [redacted] nei confronti della sig.ra [redacted] .

Ricevuta la comunicazione della nomina ed accettato l'incarico nei termini di rito, lo scrivente provvedeva alla consultazione del fascicolo telematico della procedura presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Calabria.

Acquisiti gli atti di causa ed effettuata attenta disamina della documentazione versata in atti, il sottoscritto esperto procedeva ad estrarre, mediante accesso ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, la seguente documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento:

- visure catastali storiche (All. 1);
- planimetrie catastali (All. 2).

Successivamente, al fine di verificare la regolarità urbanistico–edilizia del compendio immobiliare, lo scrivente inoltrava formale istanza di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria e all'Archivio Storico del medesimo Comune per accertare

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

l'eventuale esistenza di titoli abilitativi edilizi relativi all'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Le verifiche richieste sono state finalizzate ad accertare:

- la conformità del manufatto ai titoli edilizi rilasciati (licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire);
- la rispondenza dell'opera alla normativa urbanistico–edilizia vigente all'epoca della realizzazione e a quella attuale;
- l'eventuale presenza di irregolarità o abusi edilizi;

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, previamente concordato e comunicato dal Custode Giudiziario Avv. Ezio Privitera, ven[redacted] data 13/01/2026 e proseguiva in data 19/01/2026.

In occasione del sopralluogo, l'esecutata sig.ra [redacted] non risultava presente; l'accesso ai beni veniva tuttavia consentito dal sig. [redacted], munito di delega rilasciata dalla medesima.

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente procedeva ad effettuare accurato sopralluogo dei cespiti, provvedendo alla documentazione fotografica degli ambienti nonché alla redazione di appunti tecnici su separati fogli di lavoro.

Ogni ulteriore elemento ritenuto utile ai fini della compiuta comprensione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche dei beni è puntualmente riportato nel corpo della presente relazione, in corrispondenza delle risposte ai singoli quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Ricerche ipotecarie

Effettuava, altresì, tramite i servizi telematici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, le ricerche ipotecarie ritenute utili e necessarie ai fini del corretto ed efficace espletamento dell'incarico (All. 3)

Le risultanze dell'esame della documentazione così reperita vengono esplicitate nella risposta al Quesito n. 1.

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

Portati a compimento i suindicati adempimenti, lo scrivente è ora in grado di redigere, come in effetti redige, la presente Relazione Tecnica d'Ufficio, che, al fine di agevolarne la lettura e la consultazione, viene articolata in distinti paragrafi corrispondenti ai singoli quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

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.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c., accertandone la regolarità formale e la conformità alle disposizioni normative vigenti; tale verifica ha dato esito positivo.

Inoltre, in data 13/02/2026, è stata effettuata apposita ispezione ipotecaria mediante accesso ai servizi telematici della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, dalla quale è emersa la presenza di n. 9 formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione.

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2008 - Registro Particolare 8115 Registro Generale 10802, Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 6190/3873 del 30/05/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA (RC) - Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 14554 del 28/10/2015.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2008 - Registro Particolare 1484 Registro Generale 10803, Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 6191/3874 del 30/05/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA (RC)

   Documenti successivi correlati:

   - Iscrizione n. 1588 del 28/10/2015 *** NOTA ANNOTATA
   - Comunicazione n. 580 del 27/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/03/2011. Cancellazione totale eseguita in data 27/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

3. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2015 - Registro Particolare 14554 Registro Generale 17604 - Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 11983/8107 del 26/10/2015 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA (RC) - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8115 del 2008;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2015 - Registro Particolare 1588 Registro Generale 17605 - Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 11983/8107 del 26/10/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC) - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1484 del 2008

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

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1755 del 21/12/2015 (SURROGAZIONE EX ART. 120 QUATER DLGS 385/93);
- Annotazione n. 469 del 21/02/2023 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER DEL D.LGS 385/93).

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2018 - Registro Particolare 2635 Registro Generale 3121 - Pubblico ufficiale NIEDDU DEL RIO COSTANTINO Repertorio 12694/5633 del 22/02/2018 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC);

6. ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2018 - Registro Particolare 283 Registro Generale 3122 - Pubblico ufficiale NIEDDU DEL RIO COSTANTINO Repertorio 12695/5634 del 22/02/2018 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC);

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/2019 - Registro Particolare 11539 Registro Generale 14274 - Pubblico ufficiale NIEDDU DEL RIO COSTANTINO Repertorio 13162/5974 del 13/09/2019 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC);

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/06/2022 - Registro Particolare 8248 Registro Generale 10078 - Pubblico ufficiale NIEDDU DEL RIO COSTANTINO Repertorio 14113/6650 del 10/06/2022 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC);

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2025 - Registro Particolare 15839 Registro Generale 19513 - Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 2724/2025 del 07/10/2025-

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC).

Dall'esame della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare (All. 4) si evince che risultano correttamente indicati tutti gli immobili oggetto della presente perizia, con piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli sottoposti a stima.

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;

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono complessivamente n. 4 cespiti, di cui tre ad uso residenziale e uno ad uso autorimessa.

In particolare:

- n. 1 unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra rialzato (sub 1);
- n. 2 unità immobiliari ad uso abitativo poste al piano secondo (terzo fuori terra), identificate rispettivamente ai subalterni 9 e 202;

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

tutte facenti parte del medesimo fabbricato (cfr. foto 1) sito nel Comune di Reggio Calabria, via Trieste n. 4, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 126, particella 84.

Si precisa, inoltre, che l'unità immobiliare identificata al subalterno 9 comprende quale pertinenza esclusiva un lastrico solare posto al piano secondo, attualmente chiuso e utilizzato quale "giardino d'inverno".

Fa altresì parte della massa pignorata una ulteriore unità immobiliare ad uso garage, ubicata a breve distanza (poche decine di metri) dalle predette abitazioni, posta al piano terra di un maggior fabbricato (cfr. foto 2) sito in Reggio Calabria, via Trieste n. 14, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 126, particella 338, subalterno 10.

I cespiti si trovano in zona centrale del tessuto urbano consolidato. L'area si caratterizza per una prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici pluripiano di epoca storica e del primo Novecento, nonché di successivi interventi edilizi che hanno contribuito alla definizione dell'attuale assetto urbano.

La zona risulta pienamente urbanizzata e dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria, elettrica, gas metano, pubblica illuminazione e viabilità asfaltata con marciapiedi. Il contesto presenta altresì adeguata dotazione di urbanizzazione secondaria, con presenza nelle vicinanze di istituti scolastici, uffici pubblici, strutture religiose, servizi sanitari, aree verdi e spazi pubblici.

L'area è servita da numerose attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, supermercati, farmacie, bar, ristoranti, istituti bancari e studi professionali, circostanza che conferisce al contesto buona vivibilità e adeguato livello di servizi alla persona.

Dal punto di vista infrastrutturale, la zona beneficia della posizione centrale e risulta ben collegata alle principali arterie urbane. La vicinanza alle direttrici di collegamento con la S.S. 106 e con l'Autostrada A2 del Mediterraneo consente agevole accesso ai collegamenti extraurbani. Sono inoltre facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria, il porto cittadino e

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

l'Aeroporto dello Stretto "Tito Minniti". La zona è servita da linee di trasporto pubblico urbano con fermate poste nelle immediate vicinanze del fabbricato.

Nel complesso, il contesto urbano in cui insistono i beni pignorati può qualificarsi come centrale, ben servito e dotato di buona accessibilità, con discreta appetibilità sotto il profilo residenziale.

Il fabbricato del civico 4 di via Trieste (subb. 1 – 202 – 9)

Si sviluppa su tre livelli fuori terra, con copertura piana praticabile.

La struttura portante è costituita da elementi verticali ed orizzontali in cemento e cemento armato; le tamponature esterne sono in laterizio, aventi spessore di circa 40 cm al piano terra e 30 cm ai piani superiori, allettate su strato di malta comune.

I solai intermedi risultano in latero–cemento.

Il prospetto principale su via Trieste (cfr. foto n. 1) presenta configurazione architettonica semplice e lineare, con sviluppo verticale regolare e aperture disposte in asse.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate in tonalità chiara; al piano terra è presente zoccolatura con finitura differenziata.

Le aperture sono caratterizzate da infissi con persiane in legno verniciato di colore verde. Sono presenti balconcini con ringhiere metalliche ai piani superiori.

Si rileva la presenza di impiantistica esterna (linee elettriche e tubazioni a vista), tipica di edifici di analoga epoca costruttiva oggetto di successivi adeguamenti impiantistici.

Lo stato manutentivo esterno appare complessivamente discreto, con fisiologici segni di vetustà dell'intonaco e delle finiture, compatibili con l'età del fabbricato.

Dalla documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate non risultano tabelle millesimali formalmente approvate né regolamento condominiale trascritto.

Non risultano altresì beni comuni ulteriori rispetto al vano scala di accesso, né locali condominiali quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria o impianti centralizzati.

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

Sub 1

L'unità immobiliare è posta al piano terra rialzato, servita da unica scala condominiale e priva di numerazione interna.

È censita al N.C.E.U. al:

- Foglio 126
- Particella 84
- Subalterno 1
- Categoria A/4
- Classe 1
- Consistenza 4 vani
- Rendita catastale € 206,58

L'unità presenta una superficie calpestabile dell'abitazione pari a circa mq 42,61, cui si aggiunge un soppalco ad uso ripostiglio di circa mq 7,00, un locale ripostiglio/deposito esterno di circa mq 4,00 e una corte pertinenziale esclusiva di circa mq 6,29, come da rilievo diretto eseguito in sede di sopralluogo. La superficie dell'abitazione comprensiva delle murature esterne risulta pari a circa mq 60,25.

Confina:

- a Nord con via Trieste;
- ad Est con particella 815;
- a Sud con particella 637;
- ad Ovest con vano scala condominiale e subalterno 2.

All'unità immobiliare si accede mediante portoncino blindato, preceduto, rispetto al portone condominiale di ingresso al fabbricato, da una breve rampa di gradini ad uso comune (cfr. foto n. 2 - 3).

Di pertinenza esclusiva dell'abitazione risulta una corte esterna, all'interno della quale insiste un locale deposito (cfr. foto 4). La corte è accessibile sia direttamente dall'unità immobiliare

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

sia mediante un ulteriore portoncino posto nel vano scala condominiale (cfr. foto 5 - 6), configurandosi quale area pertinenziale esclusiva con doppio accesso.

Si precisa che la corte ed il locale deposito risultano censiti unitamente all'unità abitativa principale, costituendo un unico subalterno catastale.

L'unità immobiliare urbana risulta attualmente adibita a studio privato ed è composta da:

- un piccolo ingresso (cfr. foto 7);
- un ambiente cucina–soggiorno (cfr. foto 8 – 9 – 10 - 11);
- una camera da letto (cfr. foto 12 -13 – 14 – 15 - 16);
- un vano di ridotte dimensioni destinato a "filtro" (cfr. foto 17), dal quale si accede al servizio igienico (cfr. foto 18 – 19 – 20 -21).

Dal predetto vano "filtro" si diparte una scala in legno (cfr. foto 22 - 23) che conduce ad un piccolo soppalco (cfr. foto 24 - 25) ricavato al di sopra del servizio igienico, utilizzato — in ragione della limitata altezza utile — quale ripostiglio.

All'interno della camera da letto è inoltre presente un'armadiatura a muro realizzata in corrispondenza del sovrastante vano ingresso (cfr. foto 26).

Dall'analisi visiva effettuata in sede di sopralluogo e dalla documentazione fotografica allegata (foto nn. 7–26), l'unità immobiliare presenta finiture di livello medio–buono, riconducibili ad interventi di ristrutturazione relativamente recenti.

Tutti gli ambienti principali (ingresso, cucina–soggiorno, camera, disimpegno/filtro e servizio igienico) risultano pavimentati con elementi in gres porcellanato effetto legno, di formato medio–allungato, posati a correre (cfr. foto nn. 7, 8, 12, 18, 19).

La pavimentazione appare in buono stato di conservazione, priva di evidenti fessurazioni o distacchi.

Il soppalco presenta pavimentazione lignea o simil–lignea coerente con la scala di accesso (cfr. foto nn. 24–25).

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in tonalità chiare.

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

Nel servizio igienico si rileva rivestimento parziale in corrispondenza della zona doccia, realizzato con lastre ceramiche di grande formato (cfr. foto nn. 19–21).

Non si evidenziano, allo stato visivo, fenomeni significativi di umidità o degrado diffuso; si rilevano unicamente lievi segni superficiali in alcune porzioni murarie (cfr. foto nn. 15–23), compatibili con normale usura.

Gli infissi esterni risultano in PVC di colore bianco con vetrocamera (cfr. foto nn. 8, 12, 18, 23).

È presente sistema di oscuramento mediante avvolgibili e/o schermature interne.

Lo stato manutentivo appare buono.

Le porte interne sono del tipo tamburato laccato bianco, con ferramenta in finitura metallica satinata (cfr. foto nn. 17, 23).

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato (cfr. foto n. 7).

L'impianto elettrico risulta sottotraccia, con placche di tipo moderno (cfr. foto nn. 19–21).

Sono presenti apparecchi di illuminazione da incasso e a parete; non è stato possibile verificare la presenza di certificazione di conformità, che dovrà essere accertata documentalmente.

È presente climatizzatore split a parete (cfr. foto nn. 15–23).

Si rilevano radiatori in metallo verniciato (cfr. foto nn. 12–18), collegati ad impianto autonomo.

La scala di collegamento al soppalco è realizzata in legno chiaro con struttura semplice e lineare (cfr. foto nn. 22–23).

Il soppalco presenta parapetto con montanti metallici e cavi orizzontali in acciaio (cfr. foto nn. 24–25).

Le altezze risultano ridotte, compatibili con utilizzo a deposito/ripostiglio.

All'interno della corte pertinenziale esclusiva insiste un locale deposito (cfr. foto nn. 27–28), realizzato in muratura, con copertura piana, accessibile direttamente dallo spazio esterno.

Nella corte è installato generatore termico (caldaia) a servizio dell'unità abitativa (cfr. foto n. 29).

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

Lo stato manutentivo del locale deposito e delle pertinenze esterne appare ordinario, con fisiologici segni di vetustà.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, con finiture di tipo contemporaneo e senza evidenza, allo stato visivo, di criticità strutturali o degradi significativi.

In sede di sopralluogo il delegato ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'eventuale esistenza di Attestato di Prestazione Energetica riferito all'unità immobiliare, né della presenza del libretto di impianto termico.

Non essendo stato possibile acquisire il libretto di impianto né documentazione tecnica attestante le caratteristiche del generatore presente nella corte pertinenziale, lo scrivente provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della normativa vigente, assumendo, ai fini del calcolo, un generatore tradizionale a gas metano coerente con la tipologia impiantistica rilevata in loco e con l'epoca di installazione presumibile, al fine di determinare una prestazione energetica quanto più verosimile allo stato di fatto..

Sub 202

L'unità immobiliare è posta al secondo piano (terzo fuori terra) del fabbricato sito in Reggio Calabria, via Trieste n. 4, servita da unica scala condominiale e priva di numerazione interna.

È censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al:

- Foglio 126
- Particella 84
- Subalterno 202
- Categoria A/4
- Classe 2
- Consistenza 2,5 vani
- Rendita catastale € 154,94

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

L'unità presenta una superficie calpestabile interna pari a circa mq 33,73, determinata mediante rilievo diretto in sede di sopralluogo. La superficie comprensiva delle murature esterne risulta pari a circa mq 42,34. È inoltre presente una verandina/terrazzino di circa mq 10,83

Confina:

- a Nord con via Trieste;
- ad Est con particella 815;
- a Sud con particella 637;
- ad Ovest con vano scala condominiale e subalterno 9.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in corso di ristrutturazione, con opere interne già avviate.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale tramite porta di recente installazione (cfr. foto nn. 30–31). Il vano di ingresso evidenzia finiture non ultimate, con soglia e porzioni di pavimentazione rimosse e murature perimetrali interessate da interventi di adeguamento.

L'ambiente principale si presenta allo stato rustico, con pavimentazione completamente rimossa e sottofondo a vista (cfr. foto nn. 32–33). Le pareti interne risultano in parte demolite o scrostate fino alla muratura in laterizio, con tracce di interventi sugli impianti e predisposizioni elettriche visibili. In diversi punti si osservano tracce impiantistiche aperte e porzioni di muratura portate a nudo.

Non risultano installati infissi esterni; sono presenti esclusivamente sistemi oscuranti esterni (persiane) di colore verde (cfr. foto nn. 34–35). Le spallette delle aperture mostrano interventi di demolizione perimetrale non ancora ripristinati.

La copertura dell'ambiente principale è realizzata mediante struttura metallica con sovrastante pannellatura coibentata. Alla data del sopralluogo la stessa si presentava in stato di conservazione precario, con elementi strutturali e impiantistici a vista e finiture non ultimate (cfr. foto nn. 32–34).

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

È presente un terrazzino a livello, pavimentato con piastrelle in gres di formato quadrato (cfr. foto nn. 36–38). La pavimentazione esterna appare in condizioni discrete, con presenza di materiale di cantiere e residui di lavorazione. Il parapetto perimetrale è intonacato e tinteggiato, con copertina superiore in laterizio; si rilevano fenomeni superficiali di sporco e modeste cavillature compatibili con la vetustà.

In prossimità dell'apertura verso il terrazzino si rilevano elementi impiantistici temporaneamente a vista e schermature provvisorie mediante teli (cfr. foto n. 39-40), indicativi della fase di lavorazione in corso.

Nel complesso, l'unità si presenta allo stato di cantiere aperto, con opere di demolizione interna già eseguite e finiture completamente rimosse. Non risultano allo stato attuale installati pavimenti, rivestimenti, sanitari o elementi di completamento.

Sub 9

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta al secondo piano (terzo fuori terra) del fabbricato sito in Reggio Calabria, via Trieste n. 4, servita da unica scala condominiale e priva di numerazione interna.

La stessa comprende quale pertinenza esclusiva un lastrico solare posto al piano superiore, parzialmente chiuso e utilizzato quale "giardino d'inverno".

È censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al:

- Foglio 126
- Particella 84
- Subalterno 9
- Categoria A/4
- Classe 2
- Consistenza 5 vani
- Rendita catastale € 309,87

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

L'unità presenta una superficie calpestabile interna pari a circa mq 55,12, oltre balcone di circa mq 1,60, determinata mediante rilievo diretto in sede di sopralluogo. La superficie dell'appartamento comprensiva delle murature esterne risulta pari a circa mq 69,58. La pertinenza esclusiva del lastrico solare ha estensione pari a circa mq 63,49, di cui una porzione di circa mq 22,27 risulta chiusa e utilizzata quale giardino d'inverno.

Confina:

- a Nord con via Trieste;
- ad Est con vano scala condominiale e subalterno 202;
- a Sud con particella 637;
- ad Ovest con particella 913.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano secondo (terzo fuori terra), è accessibile mediante il vano scala condominiale (cfr. foto nn. 41–42), costituito da rampe in muratura con gradini rivestiti e pareti intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta ultimato in ogni sua parte e non è oggetto di interventi di ristrutturazione in corso.

L'organizzazione distributiva interna si compone di ingresso su soggiorno, cucina separata ma comunicante, disimpegno, camera da letto, cabina armadio, bagno e vano accessorio adibito a lavanderia.

Il soggiorno (cfr. foto nn. 43–46) presenta pavimentazione in gres porcellanato di grande formato, tonalità scura, uniforme anche nei restanti ambienti principali. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate in colore chiaro, con parete di fondo in tonalità grigio antracite. L'ambiente è dotato di porta-finestra con accesso diretto a balcone su via Trieste.

Il balcone (cfr. foto nn. 47–48) presenta pavimentazione in elementi ceramici per esterni, parapetto in muratura con copertina superiore in cotto e ringhiera metallica interna. Lo stato manutentivo appare buono e coerente con le caratteristiche del prospetto dell'edificio.

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

La cucina (cfr. foto nn. 49–50) è separata dal soggiorno mediante ampia apertura rettangolare priva di infisso; presenta pavimentazione omogenea al resto dell'unità, rivestimento parziale in corrispondenza della zona operativa e predisposizioni impiantistiche sottotraccia.

La zona notte è servita da corridoio/disimpegno (cfr. foto nn. 51–53), con medesima pavimentazione e pareti tinteggiate.

La camera da letto (cfr. foto nn. 54–56) presenta dimensioni regolari, pavimentazione in gres porcellanato, pareti tinteggiate e infisso in PVC con vetrocamera, completo di sistema di oscuramento mediante persiane esterne in alluminio verniciato verde. È presente radiatore metallico verniciato collegato ad impianto di riscaldamento autonomo.

Adiacente alla camera è ricavata cabina armadio (cfr. foto nn. 57–59 e 66–68), dotata di scaffalature e ripiani su misura con illuminazione artificiale a soffitto.

Il bagno (cfr. foto nn. 60–63) risulta completo di lavabo con mobile sottostante, wc, bidet e box doccia con chiusura in vetro temperato. Le pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle in gres porcellanato effetto pietra con fascia decorativa orizzontale; la pavimentazione è coordinata al rivestimento. È presente finestra con infisso in PVC e vetrocamera con vetro opaco per aerazione naturale.

È inoltre presente un vano accessorio utilizzato come lavanderia/disimpegno (cfr. foto nn. 61–64), nel quale si rileva installazione di lavatrice, radiatore e finestra con infisso analogo agli altri ambienti.

Le porte interne sono del tipo tamburato laccato bianco con ferramenta metallica satinata.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia con placche moderne di colore scuro.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, con finiture contemporanee e assenza, allo stato visivo, di fenomeni di degrado significativo.

Sul lastrico solare pertinenziale dell'unità immobiliare è presente generatore termico (caldaia), presumibilmente a servizio dell'appartamento.

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

In sede di sopralluogo il delegato ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'eventuale esistenza di Attestato di Prestazione Energetica riferito all'unità immobiliare, né della presenza del libretto di impianto termico.

Non essendo stato possibile acquisire il libretto di impianto né documentazione tecnica attestante le caratteristiche del generatore, lo scrivente provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della normativa vigente, assumendo, ai fini del calcolo, un generatore tradizionale a gas metano coerente con la tipologia impiantistica presente e con le caratteristiche edilizie dell'immobile, al fine di determinare una prestazione energetica aderente alla configurazione reale del bene.

L'unità immobiliare è dotata di lastrico solare di pertinenza esclusiva, posto in corrispondenza della verticale dell'appartamento sottostante e accessibile mediante scala interna in muratura (cfr. foto nn. 69–70). La scala presenta struttura in cemento con gradini rivestiti e parapetto pieno intonacato; lo stato manutentivo risulta sufficiente, con fisiologici segni di usura superficiale.

L'accesso al lastrico avviene attraverso porta con telaio metallico verniciato verde (cfr. foto n. 71).

Una porzione del lastrico risulta chiusa a "giardino d'inverno" di circa mq 22,27 mediante struttura leggera realizzata con:

- telaio portante verniciato bianco,
- tamponamenti perimetrali in pannelli vetrati scorrevoli,
- La copertura è costituita da struttura portante in elementi lignei e metallici con sovrastante sistema di chiusura mediante teli/tessuto tecnico tensionato, idoneo alla protezione dagli agenti atmosferici ma riconducibile a soluzione leggera non assimilabile a solaio tradizionale (cfr. foto nn. 72–76).

Le chiusure laterali risultano costituite da elementi vetrati scorrevoli facilmente amovibili, privi di carattere di stabilità permanente, configurandosi quali strutture leggere e reversibili.

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

L'ambiente risulta rifinito con pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, omogenea a quella esterna. Internamente è arredato ed utilizzato quale zona pranzo/soggiorno stagionale.

Le chiusure laterali appaiono del tipo amovibile/scorrevole.

Lo stato manutentivo è buono; non si rilevano, allo stato visivo, fenomeni evidenti di infiltrazione o degrado strutturale.

La restante porzione del lastrico lato Nord è costituita da terrazza praticabile pavimentata con piastrelle in gres effetto legno per esterni (cfr. foto nn. 77–81).

Il perimetro è delimitato da parapetto in muratura intonacato e tinteggiato con copertina superiore. L'area risulta attrezzata con fioriere di grandi dimensioni e vegetazione ornamentale.

Lo stato manutentivo della pavimentazione appare buono; non si evidenziano dissesti, fessurazioni rilevanti o avvallamenti apprezzabili.

La porzione esposta a sud (cfr. foto nn. 82–83) presenta medesima finitura pavimentale e parapetto perimetrale in muratura.

L'affaccio gode di ampia vista panoramica sul contesto urbano e sul mare.

Anche in tale area non si riscontrano, allo stato visivo, criticità strutturali evidenti.

Immobile del civico 14 di via Trieste (sub 10)

Il fabbricato sito in via Trieste n. 16, posto ad angolo con via Udine, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre lastrico solare. Anche in questo caso il piano terra risulta sopraelevato rispetto alla quota stradale; l'unità oggetto di pignoramento, ad uso autorimessa, è tuttavia identificata catastalmente al piano terra.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è posta al piano terra del fabbricato sopra descritto, con accesso diretto da pubblica via dal civico 14.

È censita al N.C.E.U. al:

- Foglio 126
- Particella 338
- Subalterno 10

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

- Categoria C/6
- Classe 8
- Consistenza 47 mq
- Rendita catastale € 356,82

Dalle misurazioni eseguite in loco la superficie calpestabile del vano principale risulta pari a circa mq 25,14; il vano retrostante destinato a deposito risulta pari a circa mq 10,73; il piccolo vano bagno dismesso risulta pari a circa mq 1,83; è inoltre presente una corte coperta/porzione coperta di circa mq 8,00. La superficie dell'unità comprensiva delle murature esterne risulta pari a circa mq 59,64.

L'altezza interna è variabile: nella zona principale è pari a circa 2,10 m, mentre nel vano retrostante risulta pari a 1,90 m, con intradosso solaio ribassato.

Confina:

- a Nord con via Trieste;
- ad Est con il civico 14;
- a Sud con particella 342;
- ad Ovest con particella 339.

L'accesso avviene direttamente da strada mediante serranda metallica avvolgibile (cfr. foto n. 84), inserita in vano con imbotti intonacati. La soglia risulta raccordata al piano stradale mediante breve rampa in calcestruzzo con griglia metallica trasversale per la raccolta delle acque meteoriche.

Il prospetto del fabbricato, visibile in corrispondenza dell'accesso (cfr. foto n. 85), si presenta intonacato e tinteggiato, con diffusi segni di vetustà, cavillature e porzioni di intonaco ammalorato, coerenti con l'epoca costruttiva dell'edificio, la cui tipologia strutturale risulta analoga a quella del fabbricato di via Trieste n. 4.

Lo stato manutentivo del prospetto in corrispondenza dell'accesso appare modesto, coerente con l'età del fabbricato e con la generale condizione delle superfici esterne.

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

Il locale principale, avente conformazione pressoché rettangolare e destinato a rimessa, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche di formato quadrato, pareti in muratura intonacate al civile e tinteggiate, solaio in laterocemento con travi ribassate intonacate e tinteggiate (cfr. foto nn. 86–90). L'impianto elettrico è realizzato in parte con canalizzazioni a vista. Le condizioni manutentive risultano nel complesso mediocri, con segni di vetustà e ordinario utilizzo.

Dal vano principale, mediante un dislivello interno costituito da gradini rivestiti in materiale lapideo e varco di collegamento, si accede ad un ambiente retrostante destinato a deposito (cfr. foto n. 91). Tale vano presenta pavimentazione differente rispetto al locale antistante, pareti intonacate e solaio ribassato; si riscontrano evidenti fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni con distacchi di intonaco e deterioramento delle superfici (cfr. foto nn. 92–94).

All'interno del vano deposito è presente una piccola porticina con infisso in alluminio che conduce ad un ulteriore ambiente chiuso, coperto superiormente con solaio dotato di inserti in vetrocemento per l'illuminazione naturale (cfr. foto n. 95). In tale spazio è presente un piccolo bagno dismesso, dotato di lavabo in ceramica con relativo scarico e predisposizioni impiantistiche non funzionanti; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche di formato ridotto e le pareti risultano intonacate, con evidenti fenomeni di umidità, annerimenti, distacchi di intonaco e degrado generalizzato delle finiture (cfr. foto nn. 96–99).

Nel complesso l'unità si compone di vano principale ad uso rimessa realizzato con struttura tradizionale in muratura e solaio in laterocemento, e di ambienti accessori retrostanti caratterizzati da condizioni manutentive inferiori e da marcato degrado delle finiture, richiedenti interventi di risanamento.

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:

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

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;***

Dal confronto tra i dati identificativi catastali e descrittivi risultanti dalle visure attuali e storiche dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento, lo scrivente rileva la piena corrispondenza.

Si evidenzia unicamente che nell'Atto di Pignoramento non risultano espressamente indicati i confini delle unità immobiliari; tale omissione, tuttavia, non incide sulla corretta e univoca identificazione dei beni, risultando gli stessi compiutamente individuati attraverso i dati catastali riportati.

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;

Lo scrivente ha proceduto al confronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. All'esito delle verifiche sono emerse difformità per i subalterni 1, 202 e 9 (stato ante-variazione), per le quali si è reso necessario procedere ad aggiornamento catastale.

Foglio 126, Particella 84 – ex Sub 1 (ora Sub 11)

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto è emersa la mancata rappresentazione del soppalco interno e la diversa configurazione del servizio igienico rispetto

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

alla distribuzione rappresentata. Lo scrivente ha pertanto provveduto alla redazione e presentazione di pratica DOCFA. L'aggiornamento catastale ha comportato la soppressione del precedente subalterno 1 e la costituzione del nuovo subalterno 11. Si allegano visura e planimetria aggiornate (All. 5 - 6).

Foglio 126, Particella 84 –Sub 202

L'unità immobiliare identificata al foglio 126, particella 84, subalterno 202, si presentava allo stato di cantiere aperto, priva dei requisiti di ordinaria funzionalità abitativa.

Lo scrivente ha pertanto provveduto alla predisposizione e trasmissione di pratica DOCFA finalizzata alla variazione della categoria catastale da A/4 a F/4 (unità in corso di definizione), coerentemente con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio ha rigettato la suddetta pratica (All. 7), richiamando una circolare interna applicativa che non consente la variazione in categoria F/4 in presenza di unità già precedentemente legittimate e censite come abitazione, ancorché temporaneamente in fase di ristrutturazione.

Resta fermo che lo stato materiale dell'immobile è quello descritto nella presente relazione, ossia unità in corso di ristrutturazione con finiture rimosse e opere interne non ultimate.

Foglio 126, Particella 84 – Sub 9 (invariato)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emersa la mancata rappresentazione della porzione di lastrico solare chiusa e adibita a "giardino d'inverno". Lo scrivente ha provveduto alla redazione e presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento planimetrico con causale "diversa distribuzione di spazi interni", senza soppressione e senza costituzione di nuovo subalterno, rimanendo invariata l'identificazione catastale "Sub 9". Si allegano visura e planimetria aggiornate (All. 8 - 9).

Foglio 126, Particella 338 – Sub 10 (autorimessa)

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

Non si è resa necessaria alcuna presentazione catastale, non essendo emerse difformità tra planimetria in atti e stato dei luoghi.

QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalla consultazione del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) i fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in area classificata dal PSC come:

ATU I.1 – Ambito Territoriale Urbano orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centro storico del capoluogo (All. 10).

Tale ambito è caratterizzato da prevalente funzione residenziale, con finalità di tutela, conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e storico–architettoniche del tessuto urbano.

L'utilizzazione attuale dei beni oggetto di perizia, costituiti da unità immobiliari ad uso residenziale e da autorimessa, risulta pertanto conforme e compatibile con la classificazione urbanistica dell'ambito territoriale in cui ricadono.

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 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,

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

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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e l'Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria è emerso che i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano edificati in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e comunque assistiti da progetto approvato dalla Commissione Edilizia.

In particolare:

- per il fabbricato sito in Reggio Calabria, via Trieste n. 4 (foglio 126, particella 84), risulta approvato il progetto edilizio nella seduta della Commissione Edilizia del 08/10/1934 (All. 11);
- per il fabbricato sito in Reggio Calabria, via Trieste n. 14 (foglio 126, particella 338), risulta approvato il progetto edilizio nella seduta della Commissione Edilizia del 29/08/1932 (All. 12).

Pertanto, sotto il profilo della legittimità edilizia originaria, i manufatti devono ritenersi assistiti da titolo edilizio dell'epoca e conformi alla normativa vigente al tempo della realizzazione.

Sub 1 (attuale sub 11)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione progettuale originaria assentita con approvazione della Commissione Edilizia del 08/10/1934, sono emerse le seguenti difformità interne:

- realizzazione di un soppalco sopra il servizio igienico, accessibile mediante scala in legno;
- diversa distribuzione interna con ampliamento del vano wc a discapito del preesistente disimpegno.

In particolare, il servizio igienico risulta attualmente di dimensioni maggiori rispetto allo stato assentito, avendo inglobato parte della superficie originariamente destinata a disimpegno. Il

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

soppalco, di modesta estensione e destinato a ripostiglio, non comporta incremento di superficie utile ai fini del calcolo della volumetria urbanistica assentita.

Le modifiche rilevate non hanno determinato aumento di volumetria, alterazione della sagoma o modifica dei prospetti, né incremento della superficie utile complessiva dell'unità immobiliare.

Le opere devono pertanto qualificarsi quali interventi di manutenzione straordinaria consistenti in diversa distribuzione interna degli spazi, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del d.P.R. 380/2001.

L'assenza di titolo edilizio per tali interventi comporta la necessità di procedere alla loro regolarizzazione mediante presentazione di un'unica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del d.P.R. 380/2001, con applicazione della sanzione amministrativa prevista.

Sotto il profilo strutturale, il soppalco, per caratteristiche dimensionali e costruttive, è riconducibile alla categoria delle opere prive di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità, non risultando alterati elementi portanti né incrementati in maniera significativa i carichi strutturali dell'edificio.

Non si rilevano ulteriori difformità urbanisticamente rilevanti.

Sub 202

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria risulta che per l'unità immobiliare identificata al foglio 126, particella 84, già sub 202, è stato rilasciato:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 230 del 02/05/2022**, prot. n. 88994, relativo alla pratica di condono edilizio n. 200 del 30/03/2004, avente ad oggetto la sanatoria della realizzazione di una unità immobiliare posta al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato in cemento armato a tre elevazioni fuori terra, ubicato in via Trieste n. 4 in Reggio Calabria (All. 13).

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

Il provvedimento di sanatoria ha quindi legittimato sotto il profilo edilizio–urbanistico la realizzazione dell'unità immobiliare.

Alla data del sopralluogo l'unità risulta in corso di ristrutturazione, con interventi assentiti mediante titolo edilizio SCIA alternativa (All. 14), e pertanto non si rilevano opere abusive non sanate.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'unità deve ritenersi attualmente assistita da titolo legittimante, non ricorrendo i presupposti per ulteriori procedure di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

Sub 9

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 126, particella 84, già sub 9, risultano i seguenti titoli edilizi:

1. **SCIA per giardino d'inverno**

È stata presentata **SCIA prot. n. 129969 del 26/09/2016** (All. 15), avente ad oggetto:

- demolizione e ripristino della pavimentazione del lastrico solare;
- installazione di struttura pergola in legno aperta su tre lati;
- superficie non superiore al 30% del lastrico solare;
- altezza massima m 2,35;
- destinazione a ricovero di piante ornamentali (giardino d'inverno).

L'intervento risulta assentito nei limiti e con le caratteristiche descritte nel titolo.

2. **Permesso di Costruire in Sanatoria – balcone**

Successivamente è stato rilasciato:

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 15 del 21/03/2023, prot. n. 71430, relativo alla domanda di condono edilizio n. 144 del 09/04/2004 (All. 16), avente ad oggetto la realizzazione di:

- balcone in cemento armato in aggetto;
- chiusura mediante profili in alluminio;

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

- tamponatura inferiore in pannelli di bachelite;
- infissi scorrevoli in alluminio;

nell'unità immobiliare posta al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato sito in via Trieste n. 4.

Il rilascio del permesso in sanatoria ha determinato la legittimazione edilizia dell'opera precedentemente oggetto di condono.

Integrazione urbanistica – Sub 202 e Sub 9

Per le unità immobiliari identificate al foglio 126, particella 84, già sub 202 e sub 9, risulta altresì presentata:

SCIA alternativa al Permesso di Costruire – Codice Univoco 10283 prot. n. 265211/2024 del 14/04/2024 (All. 14) avente ad oggetto:

"Fusione immobiliare di n. 2 alloggi ad uso abitazione, con parziale demolizione e ricostruzione di uno dei due e diversa distribuzione interna".

L'intervento assentito prevedeva la fusione funzionale e catastale delle due unità immobiliari mediante realizzazione di collegamento interno, modifiche distributive e interventi edilizi di parziale ristrutturazione.

Dalla verifica effettuata in sede di sopralluogo è emerso che:

- per il **sub 202** risultano avviate opere interne di demolizione e preparazione alla ristrutturazione;
- per il **sub 9** non risultano eseguite opere rilevanti di trasformazione riconducibili alla fusione progettata.

La pratica edilizia sopra indicata non è stata portata a compimento, in quanto l'intervento è rimasto sospeso a seguito dell'avvio della procedura esecutiva immobiliare.

Pertanto:

- allo stato attuale le due unità risultano ancora autonomamente individuate;
- non risulta perfezionata la fusione edilizia né catastale;

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

- l'intervento autorizzato non può considerarsi concluso né collaudato.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, la SCIA alternativa risulta formalmente presentata e valida, ma l'intervento non risulta ultimato.

Non si rilevano opere abusive ulteriori rispetto a quelle già legittimate mediante i titoli precedentemente indicati.

Dichiarazione di abitabilità/agibilità – Unità immobiliari di via Trieste n. 4

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria non è stato rinvenuto certificato di abitabilità/agibilità riferito alle unità immobiliari ad uso residenziale site in via Trieste n. 4, identificate al foglio 126, particella 84, ex subalterni 1, 202 e 9, oggi individuate con nuovi subalterni a seguito delle intervenute variazioni catastali.

Considerata l'epoca di realizzazione del fabbricato (antecedente al 1942), nonché i successivi interventi edilizi oggetto di sanatoria e di SCIA alternativa al Permesso di Costruire, non risulta agli atti comunali formale rilascio di certificato di abitabilità né presentazione di segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. 380/2001.

Si precisa che:

- una delle unità risulta ultimata e funzionalmente utilizzabile (già sub 1);
- una risulta ultimata in ogni sua parte (già sub 9);
- una risulta attualmente in corso di ristrutturazione (già sub 202).

Sotto il profilo amministrativo, per nessuna delle predette unità è stato possibile reperire documentazione attestante l'agibilità.

L'eventuale conseguimento dell'agibilità dovrà essere valutato dall'aggiudicatario, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia e impiantistica degli immobili e previo deposito della documentazione prevista dall'art. 24 del d.P.R. 380/2001.

Sub 10 – Immobile sito in via Trieste n. 14

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria non sono stati reperiti titoli edilizi successivi al progetto originario approvato dalla Commissione Edilizia in data 29/08/1932, relativo all'unità immobiliare.

Non risultano agli atti pratiche edilizie specifiche riferite all'unità immobiliare oggi identificata al foglio 126, particella 338, subalterno 10.

Dalla visura storica catastale emerge quanto segue:

- All'impianto l'unità risultava accatastata con subalterno 1, categoria A/5;
- Con variazione del 08/09/1993 (in atti dal 23/02/1996) è stata effettuata variazione della destinazione catastale in categoria C/2 (magazzino/deposito) mantenendo il medesimo subalterno;
- Con variazione del 26/04/2021 – Pratica n. RC0059287 (in atti dal 28/04/2021) è stata ulteriormente variata la destinazione in magazzino/deposito – posto auto (garage) con contestuale costituzione dell'attuale subalterno 10 e classificazione in categoria C/6.

Si osserva che l'originaria classificazione in categoria A/5 appare poco coerente con la conformazione e collocazione dell'unità, la successiva classificazione in C/2 risultava più plausibile.

Non essendo state rinvenute pratiche edilizie specifiche relative al mutamento di destinazione, si rileva che il passaggio da C/2 (magazzino/deposito) a C/6 (autorimessa) non risulta assistito da titolo edilizio agli atti comunali.

Tuttavia, il mutamento di destinazione può qualificarsi quale intervento urbanisticamente compatibile, non incidente sugli standard, riconducibile a mutamento funzionale all'interno della medesima categoria urbanistica accessoria.

Pertanto, sotto il profilo edilizio, risulta necessario procedere alla regolarizzazione del mutamento di destinazione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con corresponsione della sola sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente, non risultando dovuti oneri concessori in assenza di incremento del carico urbanistico.

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

Dalle verifiche effettuate non è stato rinvenuto certificato di abitabilità/agibilità riferito all'unità immobiliare in oggetto.

Considerata la destinazione a locale accessorio (autorimessa), l'eventuale regolarizzazione urbanistica costituirà presupposto per la verifica della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

Quantificazione dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria

Con riferimento alle difformità urbanistico-edilizie rilevate, consistenti:

- nella regolarizzazione del soppalco interno dell'unità residenziale già sub 1, configurabile quale intervento interno soggetto a CILA in sanatoria;
- nella regolarizzazione del mutamento di destinazione d'uso dell'unità ad uso autorimessa (già C/2, oggi C/6) mediante presentazione di pratica CILA in sanatoria per mutamento senza opere;

si stima che il costo amministrativo per ciascuna procedura di sanatoria sia così quantificabile:

- sanzione amministrativa: € 1.000,00
- diritti di segreteria: € 100,00

per un totale di € 1.100,00 per ciascun procedimento, oltre onorario professionale del tecnico incaricato per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia.

Non risultano ulteriori opere abusive necessitanti di accertamento di conformità o condono edilizio.

Verifica condizioni ex art. 40, co. 6, L. 47/1985 e art. 46, co. 5, d.P.R. 380/2001

Ai fini della verifica della commerciabilità dei beni pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, si attesta che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 380/2001, risultando trasferibili nell'ambito della procedura esecutiva, ferma restando la necessità di regolarizzazione delle difformità sopra indicate.

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

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.

Dalle visure catastali storiche e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano annotazioni o trascrizioni relative a:

- censo;
- livello;
- enfiteusi;
- uso civico;
- diritti di natura collettiva o demaniale.

Il diritto del debitore esecutato risulta essere piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come da titoli di provenienza e relative trascrizioni.

Non risultano atti di affrancazione in quanto non emergono pesi di natura enfiteutica o livellaria.

Parimenti, dalle verifiche effettuate non risulta che gli immobili ricadano su terreni gravati da uso civico né risultano provvedimenti di legittimazione o affrancazione ai sensi della normativa in materia.

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;

In sede di sopralluogo il delegato presente ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'eventuale esistenza di un condominio formalmente costituito, né della presenza di un amministratore incaricato della gestione delle parti comuni.

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

Dalle verifiche effettuate è emerso che nel fabbricato sito in via Trieste n. 4 insistono complessivamente n. 5 unità immobiliari appartenenti a n. 3 diversi proprietari. Ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., la presenza di più proprietari di unità immobiliari autonome determina la nascita automatica del condominio, anche in assenza di atto costitutivo, regolamento o nomina di amministratore.

Nel caso di specie deve pertanto ritenersi sussistente un condominio c.d. "minimo", non essendo obbligatoria la nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c., che prevede tale obbligo solo quando i condomini siano più di otto.

Tuttavia, non essendo stato possibile individuare un amministratore né acquisire documentazione contabile, non è stato possibile reperire informazioni in ordine:

- all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria;
- all'eventuale esistenza di spese straordinarie già deliberate, ancorché non ancora scadute;
- alla presenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia;
- all'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari in corso relativi alla gestione condominiale o alle unità immobiliari pignorate.

Non risultano, dalle ispezioni ipotecarie effettuate, trascrizioni di domande giudiziali o pignoramenti riferibili a crediti condominiali.

In conclusione, in assenza di amministratore formalmente individuato e di documentazione contabile resa disponibile, non è stato possibile quantificare le spese di gestione né accertare eventuali morosità o contenziosi, restando tali verifiche demandate alla fase successiva all'aggiudicazione.

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.)

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

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;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano catastalmente autonome, dotate di propria identificazione, accesso indipendente e distinta funzionalità. Si ritiene possibile procedere alla vendita dei beni pignorati mediante formazione di distinti lotti.

In particolare:

- le tre unità ad uso residenziale site in via Trieste n. 4 risultano tra loro indipendenti sotto il profilo catastale e funzionale, pur insistendo sul medesimo fabbricato;
- l'unità ad uso autorimessa sita in via Trieste n. 14 è ubicata in diverso fabbricato, con accesso diretto da pubblica via, ed è priva di vincoli pertinenziali obbligatori con le unità abitative.

La pratica edilizia relativa alla fusione immobiliare dei sub 202 e 9 non è stata portata a compimento; pertanto, allo stato attuale, le unità mantengono piena autonomia giuridica e funzionale.

Non risultano situazioni di interdipendenza strutturale, urbanistica o catastale tali da imporre la vendita in unico lotto.

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

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

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.

Dall'esame degli atti della procedura esecutiva e dalla documentazione ipocatastale acquisita risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento appartengono al debitore esecutato per l'intero diritto di proprietà e non pro quota in regime di comunione ordinaria con altri soggetti.

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.

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva risultano utilizzate direttamente dal debitore esecutato.

In sede di accesso il delegato ha dichiarato che gli immobili sono nella piena disponibilità del debitore e non risultano concessi in locazione o in godimento a terzi.

Nel corso delle operazioni peritali non sono stati esibiti contratti di locazione, comodato o altri titoli legittimanti il possesso in favore di soggetti diversi dal debitore.

Alla data della presente relazione, sulla base delle dichiarazioni rese e delle risultanze del sopralluogo, i beni devono ritenersi nella disponibilità del debitore esecutato.

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;

Dalle risultanze del sopralluogo e dalle dichiarazioni rese in sede di accesso, le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità del debitore esecutato.

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

Non risulta che gli immobili siano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

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 di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti e dalla documentazione acquisita non risultano gravanti sui beni pignorati vincoli artistici o storici specifici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), né risultano provvedimenti dichiarativi di interesse culturale riferiti ai fabbricati oggetto di perizia.

Gli immobili ricadono in ambito urbano classificato dal Piano Strutturale Comunale del Comune di Reggio Calabria come ATU I.1 – ambito orientato alla tutela e conservazione della città antica (centro storico). Tale classificazione comporta specifiche prescrizioni urbanistiche in caso di interventi edilizi, ma non configura, allo stato, vincolo di inalienabilità o limitazione alla trasferibilità del bene.

Non risultano vincoli alberghieri, né clausole di indivisibilità o inalienabilità derivanti da atti trascritti o provvedimenti amministrativi.

Per quanto attiene ai vincoli o oneri di natura condominiale, non è stato possibile accertare formalmente l'esistenza di un condominio costituito, né sono state esibite tabelle millesimali o regolamento condominiale trascritto. Pertanto, non risultano allo stato oneri condominiali specificamente individuati che possano gravare sull'acquirente, ferma restando l'eventuale applicazione della disciplina codicistica in materia di comunione delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., qualora ne ricorrano i presupposti.

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

Dalle verifiche effettuate non risultano diritti demaniali insistenti sugli immobili, né diritti di superficie a favore di enti pubblici o terzi, né risultano usi civici gravanti sulle particelle oggetto di pignoramento.

Non si rilevano pertanto oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO 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.

La valutazione è stata eseguita secondo metodo sintetico–comparativo, assumendo a base la superficie commerciale di ciascun lotto e applicando valori unitari €/mq derivanti da un duplice riscontro: intervalli di quotazione OMI della microzona di riferimento, utilizzati quale parametro istituzionale di controllo; indagine di mercato su immobili comparabili per ubicazione e tipologia, utilizzata quale parametro maggiormente aderente alla dinamica domanda/offerta del contesto urbano.

La superficie commerciale è stata determinata mediante omogeneizzazione della superficie principale e delle pertinenze (balconi, terrazze/lastrici, corti, soppalchi, ripostigli), adottando coefficienti di ragguaglio conformi alla prassi estimativa. In particolare, per il Lotto 3 (Sub 9) il lastrico solare è stato distinto tra porzione scoperta e porzione chiusa a giardino d'inverno, attribuendo a quest'ultima un coefficiente maggiore in ragione della migliore fruibilità. Per l'autorimessa, la superficie commerciale è stata determinata in via prudenziale tenendo conto della

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

effettiva fruibilità degli spazi, applicando coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie e limitando l'incidenza muraria in considerazione dello spessore significativo delle murature perimetrali.

Le superfici commerciali così determinate risultano pari a:

- Lotto 1 – Fg.126 Part.84 Sub 11: 65,40 mq
- Lotto 2 – Fg.126 Part.84 Sub 202: 45,59 mq
- Lotto 3 – Fg.126 Part.84 Sub 9: 93,49 mq
- Lotto 4 – Fg.126 Part.338 Sub 10: 46,84 mq

Per ciascun lotto è stato individuato un range OMI e un range da indagine di mercato, selezionando quindi un valore unitario puntuale coerente con lo stato manutentivo e con le caratteristiche specifiche del bene (Sub 11 e Sub 9 in ottimo stato; autorimessa in discreto; Sub 202 allo stato di unità in corso di definizione). Il valore finale è stato definito mediante raccordo motivato tra i due esiti, con criterio di prudenza tecnica, tenuto conto anche degli oneri di regolarizzazione e dello stato di possesso.

In sede di determinazione del valore sono stati inoltre considerati: i costi di regolarizzazione urbanistico–edilizia stimati, l'assenza di certificazione di agibilità rinvenuta agli atti comunali, l'assenza di garanzia per vizi tipica della vendita forzata, le informazioni non disponibili sulle spese condominiali per mancanza di amministrazione formalmente individuata e documentazione contabile.

Alla luce delle considerazioni che precedono, si determinano i seguenti valori di mercato dei lotti (arrotondati), come risultanti dai calcoli analitici sopra riportati.

LOTTO 1 – Sub 11 (ottimo stato)

1) Valore con riferimento OMI (range e scelta)

Per abitazioni in zona centrale, range OMI (min–max) considerato: € 750 – € 1.100/mq.

Considerato lo stato ottimo e finiture contemporanee, si assume un valore nella fascia medio-alta: € 1.050/mq.

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

Valore OMI = 65,40 × 1.050 = € 68.670,00

2) Valore da indagine di mercato (range e scelta)

Dalle indagini di mercato in ambito centrale, range per residenziale in buono/ottimo: € 1.050 – € 1.250/mq.

Si assume valore medio: € 1.150/mq.

Valore mercato = 65,40 × 1.150 = € 75.210,00

3) Riconciliazione e correzioni

Per immobili ordinari la stima "mercato" viene privilegiata (maggiore aderenza al prezzo richiesto), mantenendo OMI come controllo: 60% mercato / 40% OMI.

Valore base riconciliato = (75.210,00×0,60) + (68.670,00×0,40) = € 72.594,00

Detrazioni: regolarizzazione edilizia (CILA in sanatoria per soppalco + diversa distribuzione WC/disimpegno): € 1.100 + € 100 + onorario tecnico; ai fini estimativi si assume prudenzialmente € 2.500 (importo comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni).

Valore finale Lotto 1 = € 72.594,00 − € 2.500 = € 70.094,00 → **arrotondato € 70.000**

LOTTO 2 – 202 – unità in ristrutturazione

1) Valore con riferimento OMI (range e scelta)

Range OMI residenziale: € 750 – € 1.100/mq.

Poiché l'unità è in corso di ristrutturazione (cantiere), si assume fascia medio-bassa: € 800/mq.

Valore OMI (teorico) = 45,59 × 800 = € 36.472,00

2) Valore da indagine di mercato (range e scelta)

Range mercato: "come ultimato": € 850 – € 1.000/mq (unità standard in zona centrale non di pregio);

"ristrutturato/ottimo": valori superiori non pertinenti, dato lo stato attuale.

Per prudenza: € 950/mq come valore "ultimato standard".

Valore mercato come ultimato = 45,59 × 950 = € 43.310,50

3) Costo di completamento (parametrico) e valore allo stato

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

Costo completamento già stimato (parametrico): € 35.250 (comprensivo imprevisti 10%).

Valore residuo (mercato) = € 43.310,50 − € 35.250 = € 8.060,50

4) Riconciliazione e prudenza

In questi casi OMI non "vede" il cantiere; il criterio corretto è: valore come ultimato – costo a finire.

Tenuto conto dell'alea tecnica connessa al completamento e della variabilità dei costi di finitura, si assume prudenzialmente un valore arrotondato pari a:

Valore finale Lotto 2 = **€ 10.000**

LOTTO 3 – Sub 9 (ottimo stato + lastrico panoramico + giardino d'inverno)

1*) Valore con riferimento OMI (range e scelta)*

Range OMI residenziale: € 750 – € 1.100/mq.

Considerate pertinenze "forti" (lastrico, porzione chiusa) e stato ottimo, si assume la fascia alta: € 1.100/mq.

Valore OMI = 93,49 × 1.100 = € 102.839,00

2) Valore da indagine di mercato (range e scelta)

Range mercato per centrale con buone dotazioni esterne: € 1.100 – € 1.300/mq.

Si assume valore medio-alto: € 1.200/mq.

Valore mercato = 93,49 × 1.200 = € 112.188,00

3) Riconciliazione e correzioni

Anche qui: 60% mercato / 40% OMI.

Valore base riconciliato = (112.188×0,60) + (102.839×0,40) = € 108.448,40

Valore finale Lotto 3 = € 108.448,40 → arrotondato € **108.000**

LOTTO 4 – Autorimessa via Trieste n.14 (stato discreto, accessori degradati)

1) Valore con riferimento OMI (range e scelta)

Range OMI autorimesse: € 450 – € 650/mq.

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

Stato discreto con porzioni degradate → valore medio: € 550/mq.

Valore OMI = 46,84 × 550 = € 25.762,00

2) Valore da indagine di mercato (range e scelta)

Range mercato box/autorimesse: € 600 – € 700/mq (valori richiesti medi).

Si assume valore prudenziale: € 600/mq.

Valore mercato = 46,84 × 600 = € 28.104,00

3) Riconciliazione e correzioni

Riconciliazione 60% mercato / 40% OMI:

Valore base riconciliato = (28.104×0,60) + (25.762×0,40) = € 27.167,20

Detrazioni: regolarizzazione edilizia per mutamento destinazione (sanatoria amministrativa) quantificata in € 1.100 + € 100 + onorario tecnico; si assume prudenzialmente € 2.500 (importo comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni).

Valore finale Lotto 4 = € 27.167,20 − € 2.500 = € 24.667,20 → arrotondato € **25.000**

Valori di mercato conclusivi (arrotondati)

Alla luce delle considerazioni che precedono, si determinano i seguenti valori di mercato dei lotti:

- Lotto 1 – Fg.126 p.84 sub 11 (abitazione p.t. rialzato con corte e deposito): **€ 70.000,00**
- Lotto 2 – Fg.126 p.84 sub 202, (unità in corso di ristrutturazione): **€ 10.000,00**
- Lotto 3 – Fg.126 p.84 sub 9 (abitazione con lastrico solare e giardino d'inverno): **€ 108.000,00**
- Lotto 4 – Fg.126 p.338 sub 10 (autorimessa): **€ 25.000,00**

Tali valori sono riferiti alla data della presente relazione e sono espressi al netto dei soli costi di regolarizzazione esplicitamente considerati e stimati, restando esclusi eventuali ulteriori oneri tecnici, impiantistici o amministrativi che dovessero emergere da approfondimenti successivi (ad esempio, verifiche impiantistiche e antincendio per l'autorimessa, ovvero completamenti e finiture di livello superiore per il lotto in ristrutturazione).

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

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferito, si deposita la presente relazione per gli usi di giustizia.

Reggio Calabria, li 27/02/2026

In fede

(Il C.T.U. Arch. Giuseppe Crucitti)

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