***Tribunale Ordinario Di Reggio Calabria – I Sez. Civ. Esecuzioni Immobiliari***

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

***Parti nel procedimento:***

**- PRISMA SPV SRL** ***(Creditore procedente)***

**- Sig. **** ********** ***(Debitore esecutato)***

DOTT. ARCH. CRUCITTI GIOVANNI

# *Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio*

Nella causa iscritta al N.R.G. Es 36/2025

---


*C.T.U:*

***Arch. Crucitti Giovanni***

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Reggio Calabria alla Sez. A con il N° 3325*

*Iscritto all'albo dei C.T.U del Tribunale di Reggio Calabria con il N° 507.*

*Studio in Via Regina Elena 14/E – Catona – 89135 Reggio di Calabria (RC)*

*P.IVA: 03318460809*

*Contatti:*

*PEC: gicrucitti@oappc-rc.it*
*Email: archcrucittigiovanni@gmail.com*
*Tel: +39 3401560250*



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

PREMESSO

- che con decreto del 01/04/2026 il sottoscritto Arch. Giovanni Crucitti è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la redazione della perizia immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva n. 36/2025, promossa da UNICREDIT S.p.A. e PRISMA SPV S.r.l. nei confronti del debitore Sig. ********;
- Che in data 02/04/2026 il sottoscritto Arch. Giovanni Crucitti, nato a Reggio di Calabria il 16/03/1988, ha accettato l'incarico, prestando giuramento di rito tramite deposito telematico del relativo verbale, per la procedura esecutiva n°36/2025 R.G.E, relativa all'immobile sito all'interno del Comune di Reggio Calabria, al Viale Calabria n. 88 (Prima Via Loreto, traversa Basile, n.25 come da atto di donazione del 1990), posto al piano secondo (3 f.t.).
- che poneva i seguenti quesiti:

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

2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso*



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

*l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

*verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

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

   *a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

   *b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

   *c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

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

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

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

9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.)*



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;*

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

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

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

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

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

15) *Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni*



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

*di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

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

- che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte;
- che a seguito dello studio di detti fascicoli, è stata avviata l'operazione peritale con la presa visione dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato, sopralluogo effettuato in data 14 Aprile 2026, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Vittoria Porcelli;
- che per l'espletamento della consulenza, il C.T.U., ha effettuato verifiche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, presentando richiesta di presa visione della pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- che in data 4 maggio e successivamente il 18 maggio 2025 è stato visionato il fascicolo edilizio presso il Comune di Reggio Calabria Ufficio Urbanistica;
- che, ai fini della verifica della regolarità edilizia e strutturale, si è reso necessario effettuare accesso presso il Dipartimento Infrastrutture della Regione Calabria – Settore 4 "Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni – Area Meridionale (sede RC)" (ex Genio Civile), presentando formale istanza di accesso agli atti per il reperimento del progetto strutturale;
- che si è reso necessario effettuare una verifica presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria;



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

- che per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il C.T.U., ha effettuato verifiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

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

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

Il C.T.U., con la presente relazione che si compone di N°43 pagine di testo, ritiene di aver trattato in modo approfondito gli aspetti tecnici della vicenda che sono stati sottoposti tramite i quesiti, contribuendo così a fornire un quadro esauriente relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

La seguente relazione viene depositata per via telematica all'interno del fascicolo, comunicato al creditore per posta elettronica certificata e consegnata brevi mano al debitore esecutato.



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

# 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

## 1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Vittoria Porcelli, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 14 aprile 2026 (**All.0.a**), presso l'unità immobiliare pignorata sita nel Comune di Reggio Calabria, al Viale Calabria n. 88 (Prima Via Loreto, traversa Basile, n. 25 come da atto di donazione del 1990) costituita da un appartamento posto al piano secondo (3 f.t.), facente parte di un maggiore fabbricato a 5 piani fuori terra.

L'accesso al fabbricato, ove è ubicato il bene pignorato, avviene da una strada secondaria, parallela al Viale Calabria, fronte ingresso condominiale e i garage ubicati al piano terra. Tale strada è direttamente collegata al Viale Calabria, principale asse viario della zona, che garantisce l'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato.

Internamente, il collegamento verticale tra i piani è garantito da una scala condominiale e da un ascensore.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode giudiziario erano presenti: l'avvocato Luciano Terra, procuratore del debitore esecutato, e il Sig. **** ********, debitore.

Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

La u.i. (ndr Unità Immobiliare) è individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria – Comune di Reggio Calabria - sezione urbana **RC**, foglio **104**, particella **278**, sub **21** nello specifico:



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

1. Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **6 vani** superficie totale **124 mq** - escluse aree scoperte **118 mq** di proprietà del Sig. **** ******** (CF **********) e con diritto di usufrutto Sig.ra ******* *******(CF **********) (**All.0.b**).

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

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

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

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

Il primo dei quesiti del G.E. chiede di verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante eventuali mancanze o inidoneità.

Dalla verifica della documentazione presente nel fascicolo telematico, risulta assente il certificato notarile (o il Certificato Ipocatastale).

Il custode giudiziario ha informato il sottoscritto CTU che la procedura in essere deriva da una prima procedura immobiliare iscritta al N.R.G.Es. 42/2025.



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

All'interno del sopracitato fascicolo il creditore procedente ha proceduto a depositare la certificazione notarile sostitutiva al Certificato Ipocatastale.

Non avendo accesso, il custode giudiziario ha inviato al sottoscritto copia della certificazione notarile.

Premesso ciò il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale ventennale, redatta ai sensi della L. 302/1998 dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie aggiornate alla data del 12/05/2025 nei vent'anni anteriori, sostitutiva dei certificati rilasciati dal Conservatore (**All.1.a**).

La certificazione notarile individua l'immobile pignorato come segue:

> *Comune di Reggio Calabria – Via Loreto n. 25 – NCEU Sezione Urbana RC Foglio 104, Particella 278, Subalterno 21, Cat. A/3, Classe 1, di vani 6, Rendita € 387,34.*

La visura catastale storica scaricata in data 03/04/2026 conferma integralmente tali dati, riportando:

- Sezione RC, Foglio 104, Particella 278, Subalterno 21;
- Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani;
- Superficie catastale 124 m² (118 m² escluse aree scoperte);
- Intestati: **** ******** (proprietà) e ******* *******(usufrutto);

Il ventennio ipotecario risulta correttamente ricostruito nella certificazione notarile, che riporta tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, incluse le ipoteche volontarie, le ipoteche legali e il pignoramento immobiliare n. 6955 del 12/05/2025.



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

**Difformità riscontrate**

Si vuole segnalare che la via riportata all'interno della certificazione notarile, ripresa dai dati catastali, risulta difforme in quanto riferita alla precedente denominazione della strada ("Via Loreto – traversa Basile"), come riportato anche all'interno delle bollette recepite presso l'immobile pignorato e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

L'indirizzo corretto ove è sito l'immobile oggetto di pignoramento è:

- **Viale Calabria n. 88**

Tale difformità è puramente nominale e non incide sull'identificazione del bene, che risulta univocamente individuato tramite i dati catastali (Foglio, Particella, Subalterno).

Il Notaio ha allegato la mappa censuaria assieme alla certificazione notarile per l'identificazione del bene.

La documentazione depositata dal creditore procedente è completa e idonea ai fini dell'identificazione del bene pignorato e della ricostruzione delle formalità pregiudizievoli.

Non si ravvisano elementi tali da richiedere segnalazioni di inidoneità al Giudice dell'Esecuzione.

Verificata la documentazione depositata e rilevate le criticità sopra esposte, lo scrivente CTU ha effettuato accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria, al solo fine di confermare le risultanze già presenti in atti e predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile intestato a **** ********, come richiesto dal quesito.



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

## ELENCO TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUBALTERNO 21 (All.1.b)

| Nota | Data presentazione | Reg. Generale | Reg. Particolare |
|---|---|---|---|
| Iscrizione | 23/10/2007 | 23037 | 5797 |
| Iscrizione | 04/10/2010 | 18951 | 4046 |

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

- **Iscrizione n. 23037/5797 del 23/10/2007**– Ipoteca Legale
- **Iscrizione n. 18951/4046 del 04/10/2010** – Ipoteca Legale.

Rispetto alla ricerca effettuata dal perito, risultano due note pregiudizievoli in più all'interno della certificazione notarile, ovvero:

- **Ipoteca Volontaria n. 8326 del 12/10/2005**
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione n. 1841 del 08/11/2016**

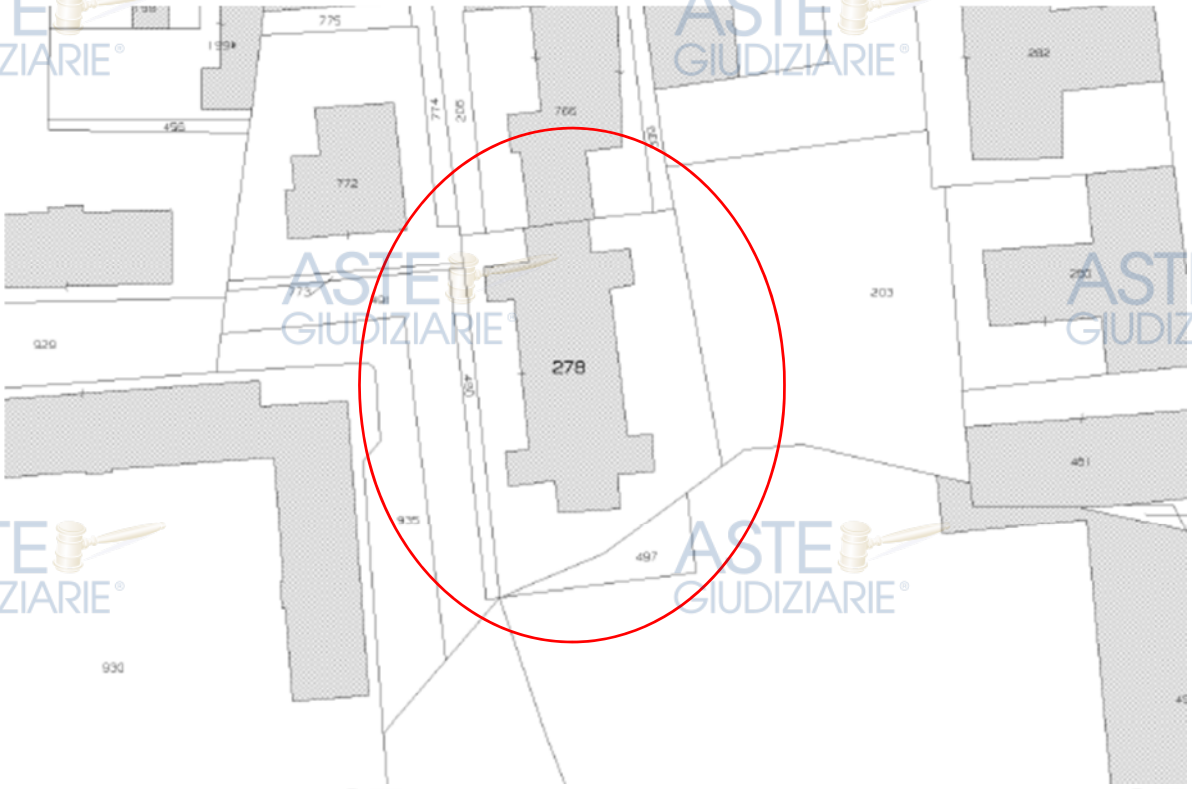
Se la prima, come dichiarato all'interno della certificazione, e alla luce del fatto che il sottoscritto CTU ha effettuato la ricerca delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di quelle ancora vigenti, escludendo quelle non rinnovate, trova riscontro in quanto l'Ipoteca volontaria del 2005 aveva una durata di 15 anni; di conseguenza risulta decaduta nel 2020.

Per quanto concerne la seconda ipoteca **conc.amministrativa/riscossione**, si è proceduto a scaricare la nota del 2016 e verificare se l'ipoteca riguardasse l'immobile pignorato. Visionata la nota iscritta R.P. n.1841 del 08/11/2016, risulta, nella sezione "B – immobili" che è presente anche l'immobile oggetto di pignoramento (**All.1.c**).

La ricerca ha confermato quanto riportato all'interno del certificato notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco.



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




*Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 278 (**All.1.d**)*

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

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

In data 15/04/2026 è stata inoltrata richiesta PEC (**All.1.h**) per il rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001. In data **11/05/2026** i certificati sono stati rilasciati con **prot. n. 0120931.U** (**All.1.i**).

| Immobile sito a Reggio Calabria – Sezione urbanistica Reggio Cal. | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dati Catastali | | | Destinazione PSC | |
| Sezione | Foglio di mappa | Particella | A.T.U. | Rif. R.E.U. |
| **RC** | **104** | **278** | **III.8** | **Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica** |



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

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

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

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Reggio Calabria al Viale Calabria al numero civico 88, al 2° piano (3 f.t.) di un fabbricato condominiale a cinque piani fuori terra denominato "Condominio Cooperativa Edilizia Moulin Rouge", come da PEC dell'amministratore di condominio del 29/04/2026 (**All.2.a**).

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al:

**NCEU – Sezione RC – Foglio 104 – Particella 278 – Subalterno 21**

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Totale 124 m², superficie totale escluse aree scoperte 118 m².

Il bene risulta intestato al debitore esecutato **** ******** CF ********** nato a ******* ** il *******che detiene il diritto di proprietà ed a ******* *******(CF **********) con diritto di usufrutto.



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

L'accesso al fabbricato avviene da una strada secondaria, parallela al Viale Calabria (controviale lato mare), principale asse viario della zona Sud.

L'intero compendio immobiliare identificato alla **Sezione di RC - Foglio 104 - particella 278** confina catastalmente a:

- Nord con la particella 766 (Altra ditta), particella 208 (Terreno di altra ditta) e 339 (Terreno Ente urbano);
- Est con la particella 203 (Terreno Altra ditta) e 942 (terreno del Comune Reggio di Calabria);
- Ovest con la particella 490 (Terreno del Comune di Reggio di Calabria) 773 (Terreno Altra ditta) e 772 (Altra ditta);
- Sud con la particella 497 (Terreno Altra ditta) e 933 (terreno del Comune di Reggio di Calabria);




*Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 278*



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

***Localizzazione:***

L'immobile è ubicato in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Reggio Calabria, lungo una strada secondaria, parallela al Viale Calabria n. 88, importante arteria urbana che collega il centro cittadino con la zona sud fino all'area di Ravagnese. Il contesto è prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici di tipo civile con tipologia edilizia omogenea.

Dal punto di vista della rete infrastrutturale, l'area è servita da mezzi pubblici, e da servizi primari. Le distanze in linea d'aria dai principali **servizi primari** sono le seguenti (**All.2.b**):

- Autostrada A2: **1,80 Km**
- Porto di Reggio Calabria: **3,01 km**
- Stazione ferroviaria centrale di Reggio Calabria: **0,97 km**
- Aeroporto dello Stretto "Tito Minniti": **2,71 km**

L'area risulta ben servita per i servizi secondari, come riportato nell'elaborato dedicato (**All.2.c**).

***DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE:***

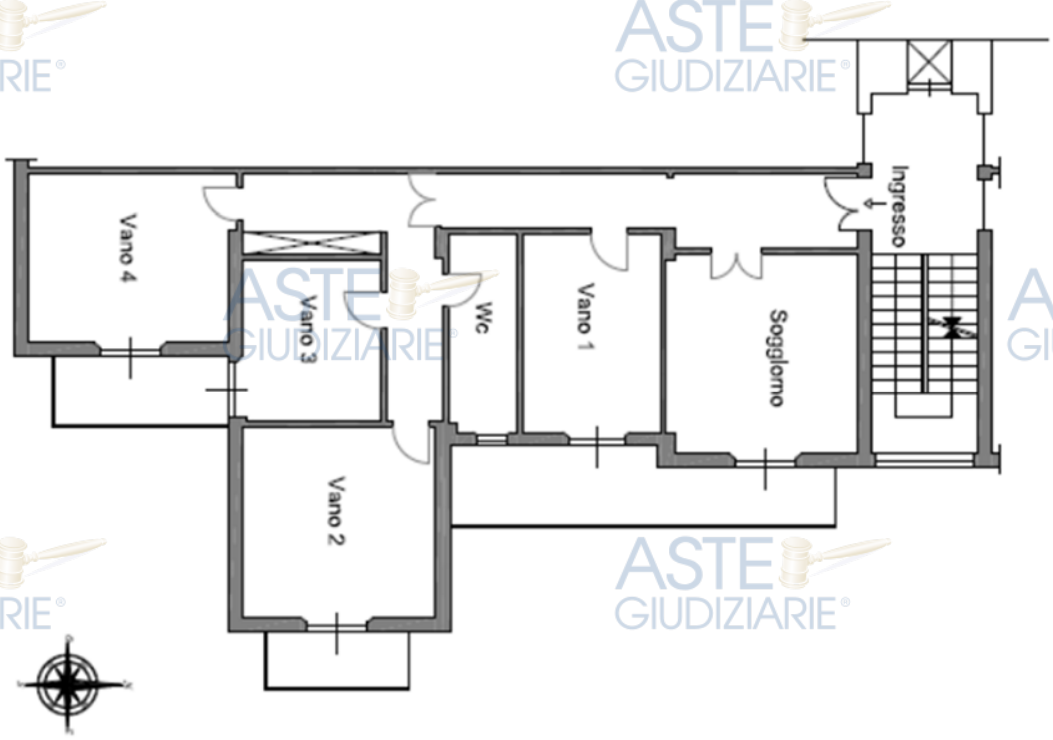
L'unità abitativa in oggetto è classificata in categoria **A/3 – Abitazione di tipo economico**, **con destinazione d'uso residenziale** e si sviluppa interamente su un unico livello ed è posta al piano secondo (3° f.t.).

L'accesso avviene tramite il corpo scala condominiale e l'ascensore; il portone dell'appartamento è in legno con sopraluce.

L'organizzazione interna dell'unità è di tipo tradizionale, con un corridoio che distribuisce i vari ambienti. L'altezza interna è uniforme e pari a 3,00 m, come da rilievo dello stato di fatto (**All 2.d**).



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




La documentazione fotografica, completa dei coni ottici e delle riprese interne ed esterne dell'unità immobiliare, è riportata all'interno dell'**All.2.e**, al quale si rimanda per una visione dettagliata dello stato dei luoghi.

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

| ***Unità immobiliare urbana RESIDENZA*** | |
|---|---|
| **Comune:** | Reggio di Calabria |
| **Località:** | Reggio di Calabria |
| **Via:** | Viale Calabria |
| **Civico:** | 88 |
| **Scala:** | Esistente |
| **Ascensore:** | Esistente |
| **Piano:** | Secondo (3 F.t.) |
| **Superficie (calpestabile)** | 104,12 mq |
| **Superficie Balconi** | 21,56 mq |



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

| | |
|---|---|
| **Dati catastali attuali:** | Sezione urbana **RC**, Foglio **104**, Particella **278** sub **21**, cat. **A/3**, Classe 1 Consistenza 6 Vani, dati superficie totale 124 mq, superficie totale escluse aree scoperte 118 mq, individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria |
| **Confini:** | ▪ Nord con la particella 766 (Altra ditta), particella 208 (Terreno di altra ditta) e 339 (Terreno Ente urbano);<br>▪ Est con la particella 203 (Terreno Altra ditta) e 942 (terreno del Comune Reggio di Calabria);<br>▪ Ovest con la particella 490 (Terreno del Comune di Reggio di Calabria) 773 (Terreno Altra ditta) e 772 (Altra ditta);<br>▪ Sud con la particella 497 (Terreno Altra ditta) e 933 (terreno del Comune di Reggio di Calabria); |

**<u>Caratteristiche interne ed esterne</u>**:

**Esterno fabbricato**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, sviluppato su 5 piani fuori terra, oltre il piano terra destinato a ricovero veicoli.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con balconi aggettanti dotati di parapetti metallici con elementi trasparenti.

Gli intradossi dei solai presentano una colorazione differente rispetto alle pareti verticali, evidenziando la distinzione cromatica tra gli elementi strutturali orizzontali e i tamponamenti esterni.

Sono visibili elementi impiantistici esterni quali unità di climatizzazione installate sulle pareti e sui balconi, un sistema di smaltimento delle acque meteoriche composto da pluviali centrali posizionati lungo l'asse principale del prospetto e da pluviali laterali collocati agli angoli dell'edificio, linea di impianto gas metano.



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

Il piano terra è caratterizzato dalla presenza di autorimesse con serrande metalliche e dal portoncino d'ingresso condominiale, costituito da struttura metallica con anta vetrata oscurata, affiancato da pannello citofonico, cassetta postale e targhetta identificativa del civico. L'ingresso è protetto da una pensilina dotata di illuminazione esterna.

Il prospetto principale si affaccia direttamente su Viale Calabria, arteria urbana di primaria importanza.

**Interno fabbricato**

L'ingresso immette nell'androne condominiale, caratterizzato da pavimentazione in marmo, pareti tinteggiate e buona illuminazione naturale ed artificiale. L'androne è dotato di corrimano metallico e consente accesso diretto al vano scala; superata la prima rampa si raggiunge il pianerottolo dove è collocato il vano ascensore.

**Struttura del fabbricato**

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento costituita da telai formanti maglia chiusa in orizzontale ed in verticale, con fondazioni del tipo continuo a travi rovescie in c.a. di notevole rigidezza, con solai a struttura mista in laterizio e c.a.; muratura di tamponamento in mattoni e malta cementizia e con tramezzature in mattoni forati, con cordoli, stipiti ed architravi in c.a.; scale, balconi e sbalzi in solette di c.a. come riportato all'interno della relazione di collaudo a firma dell'ing. Paolo Lacava (**All 2.f**).

L'ufficio del Genio Civile ha certificato che il fabbricato è stato realizzazione in conformità al progetto assentito - certificato Prot. n.1258 del 27/11/1972 (**All.2.g**).



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

**Interno dell'appartamento**

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni generali, con finiture di tipo civile e distribuzione interna tradizionale, coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato. Gli ambienti risultano ordinati, con pavimentazioni omogenee e infissi interni in legno di pino. L'altezza interna è uniforme e pari a 3,00 m, come da rilievo dello stato di fatto.

L'accesso all'appartamento avviene tramite porta in legno con sopraluce.

La distribuzione interna:

- Ingresso/corridoio: pavimento in marmo con fondo bianco e venature antracite; porta divisoria in legno con vetro satinato; armadio a muro nella parte terminale.
- Soggiorno: pavimentazione in graniglia; pareti con carta da parati; porta-finestra con balcone su Viale Calabria.
- Vano n. 1: pavimento in piastrelle chiare; pareti in parte rivestite in parte con pannelli in legno e superiormente tinteggiate; porta finestra con balcone comunicante con il soggiorno.
- Vano n. 2: pavimento in graniglia; pareti tinteggiate; porta-finestra con balcone; presenza di unità esterna di climatizzazione e split interno.
- Vano n. 3: pavimento in marmette in marmo/graniglia; balcone comunicante con il vano n. 4.
- Vano n. 4: pavimento in marmo naturale; balcone comunicante con il vano n. 3.
- Servizio igienico: pavimento in piastrelle verdi; rivestimento in mattonelle di circa h 1,82 m; sanitari standard (wc, bidet, vasca e lavabo); finestra; boiler elettrico marca DianBoiler.



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

- Tutti i balconi affacciano sul Viale Calabria, garantendo ottima luce naturale.

**Impianti e infissi esterni/interni**

- Infissi esterni in legno con vetro singolo, serranda avvolgibile, soglia e mostrina esterna perimetrale.
- Impianto elettrico e idrico e fognario funzionanti.
- Presenza di condizionatore e boiler.
- Porte interne in legno, alcune con vetro satinato.
- È visibile la presenza della linea del gas metano, costituita da tubazioni installate lungo la facciata del fabbricato. Il proprietario ha tuttavia dichiarato che l'unità immobiliare non risulta attualmente allacciata al metano.
- L'immobile, pur avendo destinazione d'uso residenziale, risulta attualmente privo di cucina installata e non è pertanto dotato degli elementi minimi tipici di tale ambiente.

**Grado di commerciabilità**

Il grado di commerciabilità dell'immobile può definirsi **discreto**, tenuto conto della tipologia edilizia e della posizione. L'edificio, realizzato negli anni '60, presenta caratteristiche costruttive e impiantistiche proprie dell'epoca e risulta pertanto bisognoso di interventi di ammodernamento, pur mantenendo una complessiva idoneità alla normale commercializzazione. Da segnalare l'assenza di cucina.



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

**Attestato di prestazione energetica**

Il Giudice dell'Esecuzione ha richiesto di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e, in caso di assenza, di procedere alla sua redazione.

Dalle verifiche effettuate è emerso che l'unità immobiliare non era dotata di APE ordinario.

Il sottoscritto ha pertanto provveduto alla sua elaborazione e al relativo deposito presso il portale APE Calabria (CODICE IDENTIFICATIVO: 20260520-080063-61438), dal quale è risultato che l'immobile ricade in **classe energetica "D"** (**All.2.h**).

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

*"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"*

Dopo aver effettuato:

- l'analisi della documentazione prodotta dal creditore procedente;
- il sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- l'esame dell'atto di pignoramento del 01/04/2025 (All.8_Atto di pignoramento notificato) trascritto in data 12/05/2025 con repertorio 6955;
- la verifica della visura catastale dell'immobile pignorato (**All.0.b**);

Sì rappresenta quanto segue.



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

**Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento, depositato dal creditore procedente all'interno del fascicolo telematico (All.8_Atto di pignoramento notificato), identifica il bene come segue:

"***appartamento sito in Reggio Calabria (RC) alla via Loreto, n.25, Sez. Urb. RC e censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 104, p.lla 278, sub 21, p.2, cat. A/3, Classe U, vani 6,0, classe 1, rendita di Euro 387,34, di esclusiva proprietà del Sig. ******* ******."***

**Descrizione attuale del bene rilevata dal CTU**

Dalle risultanze è emerso che l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, Provincia di Reggio Calabria, al Viale Calabria n. 88.

Esso è costituito da un appartamento posto al piano secondo (3° f.t.), facente parte di un fabbricato condominiale composto da cinque piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata al catasto:

- Immobile Residenziale cat. **A/3**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**, avente superficie catastale totale **124,00 m²** identificato al N.C.E.U alla Sez. urbana **RC**, foglio **104**, Particella **278** sub **21** (**All.0.b**).

**Difformità riscontrate**

1. *Toponimo e numero civico "Via Loreto n.25"*: Nell'atto di pignoramento è riportata la "Via Loreto n.25", ma la via corretta risulta essere "Viale Calabria n.88";
2. *Il creditore procedente ha riportato che l'immobile pignorato risulta essere di esclusiva proprietà del Sig*. ******* ****, ma non ha specificato che catastalmente l'immobile risulta di proprietà del debitore e che permane il diritto di usufrutto a favore della Sig.ra ******* *******; tuttavia



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

è presente una successione di morte, come riportato a pagina uno della certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Niccolò Tiecco, e dalla trascrizione del 20/01/2006 – Reg. Part. 1010 e Reg. Gen.1399 (**All.3.a**); ne consegue che non è stata mai presentata la voltura per l'estinzione dell'usufrutto.

Le difformità riscontrate rientrano nella casistica:

b) i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

**Conclusione**

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente CTU ritiene che i dati di identificazione del bene contenuto nell'atto di pignoramento ***consentano comunque l'univoca individuazione dell'immobile pignorato,*** *rientrando pertanto nella fattispecie di cui alla lettera b) del quesito.*

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

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

Lo scrivente CTU ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria le planimetrie catastali relative:

- All'unità immobiliare a destinazione residenziale (**All.4.a**).

In data 14 aprile 2026 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (**All.4.b**) è emerso che l'unità immobiliare non presenta difformità planimetriche sostanziali, ad eccezione di una porta interna attualmente priva dell'anta, con



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

solo il telaio presente, elemento che non comporta variazioni della sagoma o della distribuzione interna.

Non si rende pertanto necessario procedere alla correzione della planimetria esistente.

L'aggiornamento della via ove è ubicato l'immobile potrà essere rettificato tramite istanza sul portale dell'Agenzia delle Entrate https://catastoweb.agenziaentrate.gov.it/IstanzeWeb/ creando una nuova istanza per variazione indirizzo.

Da segnalare, dalle informazioni acquisite, che risulta che la signora ******* *******, titolare del diritto di usufrutto, è deceduta (come riportato a pagina uno della certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Niccolò Tiecco, e da trascrizione del 20/01/2006 – Reg. Part. 1010 e Reg. Gen.1399 (**All.3.a**)); non è stato tuttavia possibile verificare l'avvenuta presentazione della dichiarazione di successione e conseguente presentazione di voltura catastale per l'estinzione dell'usufrutto, non essendo stata prodotta documentazione in merito.

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

*"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"*

Dallo studio delle tavole del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e del Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.) del Comune di Reggio Calabria, l'immobile pignorato, identificato alla **Sezione Urbana RC, Foglio 104, Particella 278**, ricade all'interno dell'ambito territoriale destinato a:

*A.T.U. III.8 – Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica.*



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

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Reggio Calabria - **prot. n. 0120931.U del 11/05/2026** (**All.1.i**).

| Immobile sito a Reggio Calabria – Sezione Urbana RC | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dati Catastali | | | Destinazione PSC | |
| Sezione | Foglio di mappa | Particella | A.T.U. | Rif. R.E.U. |
| **RC** | **104** | **278** | **III.8** | **Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica.** |

### *2.6 Quesito 6 – Regolarità edilizia:*

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

Per la verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato, lo scrivente CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, acquisendo e visionando il fascicolo edilizio relativo alla pratica n. 2341 come da verbale di riscontro di accesso atti (**All.6.a**).

Il fascicolo edilizio n.2341 fa riferimento al fabbricato condominiale denominato "Condominio Moulin Rouge", sito in Reggio Calabria, al Viale Calabria n.88 nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dalla visione del fascicolo risulta che il progetto originario del fabbricato è stato redatto in data 11/12/1965 dall'Ing. Antonino Catanoso, come da Relazione tecnica e relativi elaborati grafici depositati (**All.6.b**).



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

Dalla documentazione in atti, risulta che l'edificio è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Parere Favorevole della Commissione Edilizia nella seduta n. 738 del 03/05/1966;
- È stato rilasciato il Visto del Genio Civile di Reggio Calabria in data 03/05/1966 al n. 12274 ai sensi dell'Art.23 del D.P. 30/06/1965 n.1534 e dell'art.6 della legge 23/03/1964 n.134;
- Che il Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Catanzaro con D.P. in data 29/09/1966 n.17588 registrato alla Corte dei Conti il 24/10/1966 al Registro n.5 foglio 354 ha approvato il progetto suddetto;
- Che il Sindaco del Comune di Reggio Calabria ha rilasciato per il progetto di cui sopra la Licenza di Costruzione n. 39 del 30/03/1967(**All.6.c**), alla Ditta Coop. Edilizia Moulin Rouge;
- La Commissione Edilizia approva la variante in corso d'opera nella seduta n. 803 del 25/03/1968 (**All.6.d**).
- Il Comune rilascia la Licenza di Costruzione n. 311 del 30/05/1968, che approva formalmente la variante (**All.6.e**).
- Il Direttore dei Lavori (Ing. Domenico Cozzupoli) attesta che i lavori sono stati ultimati il 06 marzo 1971, con il Verbale di Ultimazione dei Lavori (**All.6.f**);
- L'ufficio del Genio Civile ha certificato che il fabbricato è stato realizzazione in conformità al progetto assentito - certificato Prot. n.1258 del 27/11/1972 (**All.2.g**);
- Il Prefetto rilascia la licenza d'uso in data 11/01/1973 con il n. 12266 (**All.6.g**);



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

- Il Sindaco rilascia il Permesso di Abitabilità in data 13/11/1973 con n. 44 (**All.6.h**);

L'intero fabbricato risulta pertanto regolarmente autorizzato, collaudato e dotato di abitabilità.

Lo scrivente CTU ha effettuato la sovrapposizione tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e gli elaborati progettuali depositati nel 1968 (**All.6.i**).

Dalla verifica sono emerse le seguenti difformità:

- È stato realizzato uno sbalzo sul prospetto est, nel vano sporgente rispetto la linea del fabbricato, come anche nelle altre unità immobiliari (pagina 2 **dell'Allegato 6.i**), sbalzo non rappresentato nel progetto validato del 1968, come evidenziato all'interno dell'allegato **All.6.l**: area evidenziata con colore "blu".
  Si tratta di una difformità edilizia in aumento, comportante modifica della sagoma e incremento della superficie aggettante.
- L'area evidenziata con colore "rosa" mostra che la parete perimetrale risulta avanzata rispetto alla posizione prevista nel progetto approvato. Tale scostamento configura un aumento volumetrico, ma essendo un'area di circa 1,85 mq, rientra nei limiti di tolleranza costruttiva.
- Le tramezzature interne presentano una distribuzione differente rispetto agli elaborati del 1968.

In data 21/05/2026 lo scrivente CTU ha presentato formale richiesta di accesso agli atti presso il Dipartimento Infrastrutture della Regione Calabria – Settore 4, al fine di acquisire il progetto prot. n. 1258 del 27/11/1972.



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

Con nota prot. n. 447796 del 01/06/2026, il Dipartimento Infrastrutture della Regione Calabria – Settore 4 "Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni – Area Meridionale (sede RC)" ha comunicato che la pratica non risulta reperibile presso i propri archivi (**All.6.m**), specificando che, "*trattandosi di documentazione antecedente al 1973, essa è presumibilmente conservata presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria*" (**All.6.n**).

Presso l'Archivio di Stato, come da verbale acquisito, sono stati rinvenuti e visionati i fascicoli storici relativi alla pratica Prefettizia n. 12266 e al progetto strutturale prot. n. 1258 del 27/11/1972, inerenti la costruzione del fabbricato della Cooperativa Edilizia "Moulin Rouge", sito in Reggio Calabria, Trav. Loreto, 25 (oggi Viale Calabria 88).

La documentazione presente ha confermato la realizzazione, in difformità al progetto assentito, dei balconi evidenziati con colore "blu" **All.6.l**.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie esterne ed interne, emerse a seguito del sopralluogo e dalla verifica dei progetti assentiti.

Tali abusi sono sanabili tramite presentazione di **SCIA in sanatoria** ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, previa verifica della doppia conformità da parte di un tecnico abilitato.

Si riporta di seguito un prospetto di calcolo basata sulla propria esperienza professionale e conoscenza del mercato:

| | Tipologia | Abuso | Pratiche edilizie | Importo sanzione (€) | Diritti di segreteria | Costo lavori |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Modifica della sagoma e diversa distribuzione spazi interni | Presenza di uno sbalzo aggettante non previsto, avanzamento | SCIA in sanatoria | € 1.000,00 | € 150,00 x u.i.u fabbricato | N.A. |



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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | di una parete perimetrale, tramezzature interne difformi rispetto allo stato legittimo. | | | | |
| 2 | Prove di laboratorio al fine di ottenere i dati per il calcolo strutturale | Presenza di uno sbalzo aggettante non previsto | | | | 7.000,00 |
| Totale € 8.150,00 | | | | | | |

A tali importi vanno considerati gli oneri da riconoscere a tecnico abilitato per le lavorazioni delle pratiche.

| | Pratica | Compenso professionale [€] | | Compenso medio riconosciuto [€] |
|---|---|---|---|---|
| | | min | Max | |
| 1 | SCIA in sanatoria | 1.200,00 | 2.000,00 | 1.600,00 |
| 2 | Calcolo Strutturale | 3.500,00 | 5.000,00 | 4.250,00 |
| | Totale + cassa + IVA | | | 7.422,48 |

La somma dei costi riportati per la presentazione della SCIA in sanatoria ammontano a euro:

€ 15.572,48

Tali costi dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi di proprietà delle singole unità immobiliari, previa approvazione in delibera condominiale.

In questa fase occorre evidenziare che la spesa sarà a carico del proprietario dell'unità immobiliare pignorata, tenuto conto che, per poter effettuare le prove



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

di carotaggio necessarie al fine di acquisire i dati utili e necessari al progettista strutturista per l'elaborazione del calcolo strutturale, è indispensabile che tutti i proprietari delle singole unità immobiliari consentano l'accesso ai singoli appartamenti al fine di permettere l'esecuzione delle suddette prove.

Non risultano istanze di sanatoria pendenti.

Non ricorrono i presupposti per il condono ex art. 40 L. 47/1985 o art. 46 D.P.R. 380/2001.

Le difformità riscontrate sull'unità immobiliare sono di natura edilizia e sopravvenuta rispetto allo stato legittimo originario del fabbricato e risultano regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con un costo complessivo stimato pari a € 15.572,48.

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

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

Per rispondere al quesito, lo scrivente CTU ha esaminato:

- gli atti di causa;
- le visure catastali storiche e attuali;
- l'atto di donazione da cui è pervenuto l'immobile al debitore esecutato (**all.7.a**);
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 13/05/2025 (**All.1.a**).



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

Dall'analisi complessiva della documentazione esaminata risulta che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Non risultano ulteriori pesi, vincoli o diritti reali riconducibili a censo, livello o uso civico, né risultano annotazioni relative ad eventuali affrancazioni da tali istituti. Alla luce della documentazione acquisita, si attesta che il diritto del debitore esecutato sul bene è quello di piena proprietà, come confermato anche dalla provenienza ventennale riportata nella certificazione notarile.

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale (A/3), facente parte del Condominio "Cooperativa edilizia Moulin Rouge", sito in Reggio Calabria, al Viale Calabria n. 88.

Durante il sopralluogo del 14/04/2026, il sig. ******* **** ha dichiarato quanto segue (**All.0.a**):

- Spese energia elettrica: verrà fornita una bolletta;
- Spese gas/metano: non presente alcun impianto;
- Spese acqua: non dichiarate;
- Spese TARI: non dichiarate;

In data 16/04/2026 lo scrivente CTU ha richiesto all'amministratore del Condominio "Cooperativa edilizia Moulin Rouge", dott. Pizzichemi, le informazioni relative alle spese condominiali ordinarie, straordinarie e alle eventuali morosità (**All.8.a**). L'amministratore ha risposto in data 29/04/2026,



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

trasmettendo i bilanci del 2024 e 2025 nonché rispondendo punto per punto alle domande.

Dalla documentazione ufficiale risulta che:

- La spesa annua per la gestione del condominio è pari a euro 583,81, con pagamenti bimestrali.
- Che le spese a debito a carico del debitore nei confronti del Condominio ammontano a euro 280,20 al 31 dicembre 2025.
- Risulta una spesa straordinaria, già approvata nell'assemblea del 15 luglio 2025, per una spesa pari a 7.070,00, di cui la quota parte del debitore ammonta a euro 465,41, che non risulta versata.
- Per l'anno 2026, come dichiarato dall'amministratore condominiale (**All.8.a**), il debitore non ha versato le prime due rate bimestrali (gennaio–aprile), per un importo complessivo pari a € 195,00.
- Non è stato avviato alcun procedimento giudiziario da parte del condominio verso il debitore esecutato.
- Il debito totale nei confronti del condominio alla data del riscontro dell'amministratore Dott. Pizzichemi del 29/04/2026 ammontano a € 940,61.

Durante le operazioni peritali non sono state esibite bollette relative alle utenze domestiche (energia elettrica, acqua, gas, TARI). Successivamente è stata trasmessa una bolletta relativa ai consumi energetici (**All.8.b**). Per quanto concerne il costo annuale per la tariffa TARI si è proceduto alla simulazione tramite il software dedicato:

"https://www.amministrazionicomunali.net/tari/calcolo_tari_2025.php?comune=reggiocalabria" rapportata alla superficie dell'immobile e al numero degli occupanti dichiarati (**All.8.c**).



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

In riferimento ai consumi idrici si è ipotizzato un consumo giornaliero di 50 litri di acqua essendo un unico occupante, senza la presenza di cucina; il calcolo è stato effettuato utilizzando le tariffe vigenti pubblicate dall'ente gestore SORICAL (**All.8.d**).

| | Descrizione | Compendio immobiliare | |
|---|---|---|---|
| | | Spese | Spese Annue |
| 1 | Luce | € 105,32 | € 631,92 |
| 2 | Acqua | - | € 403,62 |
| 3 | TARI | - | € 310,21 |
| | | **Totale Spese** | **€ 1.345,75** |

### *2.9 Quesito 9 – Vendibilità del bene*

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

L'immobile pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Reggio Calabria, così identificata:

| Lotto | Sez. Urb. | Foglio | Part. | Sub | Cat. | Sup.c m2 | Indirizzo | Piano | Civ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | RC | 104 | 278 | 21 | A/3 | 124,00 | Viale Calabria | 2° | 88 |

L'unità immobiliare non è vendibile in più lotti, per le seguenti ragioni:



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

- L'immobile si sviluppa interamente su un unico livello, al secondo piano, con un solo accesso tramite la scala condominiale e/o ascensore;
- La distribuzione interna è unitaria e non presenta porzioni autonome dotate di accessi indipendenti, impianti separati o caratteristiche che consentano la formazione di lotti distinti ai fini della vendita giudiziaria.

Alla luce di quanto sopra, non è possibile procedere alla vendita in più lotti.

**Il bene pignorato è pertanto vendibile esclusivamente in un unico lotto**.

Per la stima dell'unità si rimanda al punto 2.14.

### *2.10 Quesito 10 – Divisibilità del bene:*

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota al debitore esecutato:

Sig. ******* **** (proprietà 1/1), come risulta dalle visure storiche catastali del 03/04/2026.

Come riportato al quesito 9, il bene non è divisibile per natura.

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



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

## 2.11 Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:

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

Per rispondere al quesito, lo scrivente CTU ha verificato la titolarità del bene, la situazione di occupazione e l'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

L'immobile è pervenuto al Sig. ******* ****, nato a ******* ** il **********, C.F. **********, per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto pubblico di donazione a rogito del Notaio Giuliana Onorato in data 19/12/1990, rep. 13263/3727 (**All.7.a**). L'atto di provenienza presenta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (12/05/2025).

In merito allo stato di occupazione si attesta che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Dalla documentazione in atti, e quanto appurato in sede di sopralluogo, non risultano contratti di locazione registrati relativi all'immobile. Non emergono, inoltre, contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, né titoli di detenzione opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Alla luce delle verifiche svolte, si attesta che:

- l'immobile è occupato dal debitore esecutato;
- il titolo di provenienza è valido e con data certa anteriore al pignoramento;



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

- non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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

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

Dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo e dalle dichiarazioni rese dal Sig. **** ********, debitore esecutato, risulta che l'immobile è occupato dal debitore stesso.

Non si tratta, pertanto, di un'occupazione da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore.

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

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

In risposta al quesito relativo alla presenza di eventuali vincoli artistici, storici, paesaggistici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, nonché di vincoli o oneri che possano permanere a carico dell'acquirente, si precisa quanto segue.

In data 11/05/2026 il Comune di Reggio di Calabria ha rilasciato i certificati richiesti, tra cui il Certificato dei Vincoli e il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con **prot. n. 0120931.U del 11/05/2026** (**All.1.i**).

Dalla documentazione acquisita risulta che l'immobile ricade nelle seguenti categorie di vincolo:



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

| VINCOLI TUTORI ED INIBITORI | | ART. |
|---|---|---|
| 2 | Sismico | *Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)* |
| 4 | Archeologico | *Vincoli SAC Comunicazione* |
| 7 | PAI - PSEC | *PAI - Delibera Conferenza Istituzionale Permanente. n.6 del 31/07/2025 (Misure Salvaguardia) - Rischio R4*<br>*PAI - Delibera Conferenza Istituzionale Permanente. n.6 del 31/07/2025 (Misure Salvaguardia) - Pericolosità P2* |
| 13 | Fascia di rispetto stradale | *In parte Limiti di distanza stradale (D.lgs n.285/92 e s.m.i.)* |
| 16 | Limitazioni Aeroportuali | *L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna P.R.A. art. 707 c.mma 5 Dlgs n.96 del 09/05/2009; Regolamento ENAC del 23/09/2008 Zona B* |

I vincoli rilevati sono vincoli territoriali (sismico, archeologico, PAI, fascia di rispetto stradale e limitazioni aeroportuali) e non incidono sulla regolarità edilizia dell'immobile, già esaminata nel Quesito 6, trattandosi di vincoli che riguardano il territorio e non l'edificio in sé.

Eventuali interventi edilizi esterni che dovessero ricadere nelle porzioni soggette a vincolo dovranno essere valutati dagli uffici competenti (Comune, Soprintendenza, Autorità di Bacino, ENAC) in sede di eventuale procedimento autorizzativo o di sanatoria.

Non emergono, allo stato, ulteriori vincoli, oneri o formalità opponibili all'acquirente diversi da quelli riportati nei certificati rilasciati dal Comune di Reggio Calabria.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e della documentazione disponibile non risultano vincoli o oneri di natura condominiale opponibili all'acquirente, né risultano contratti, servitù o formalità che incidano sull'attitudine edificatoria del bene.

Non emergono inoltre diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici gravanti sull'immobile.



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

## 2.14 Quesito 14 – Stima dell'immobile:

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

### 2.14.1 Valutazione OMI

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

Dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (**All.14.a**) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2025 - Semestre 2 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare è la seguente:

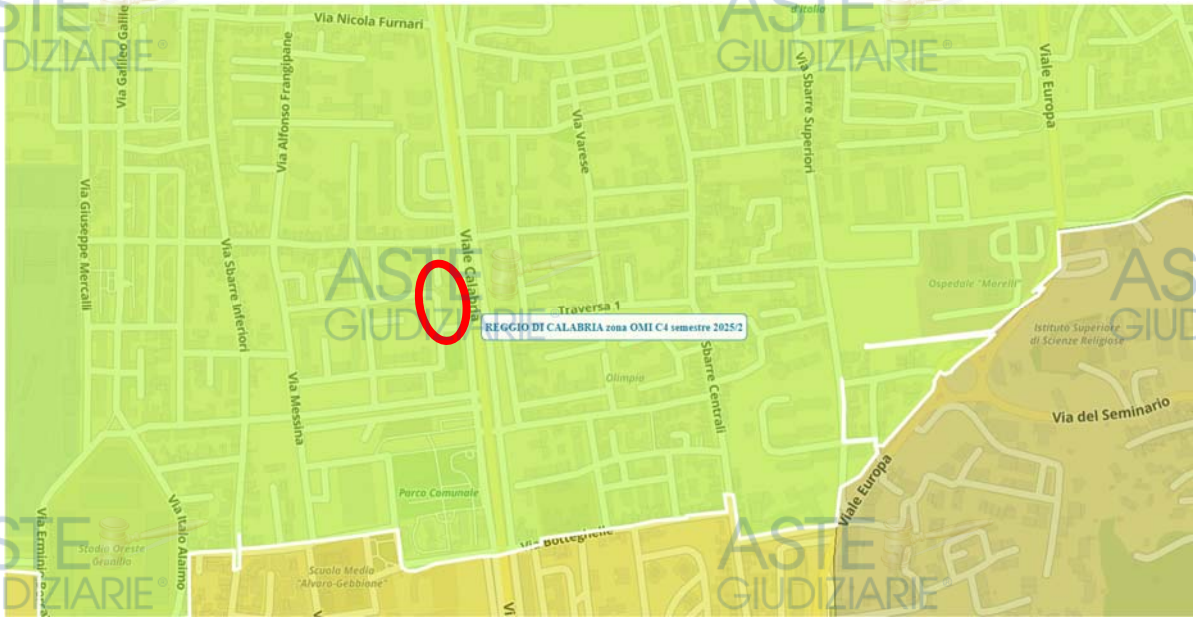
- **"Fascia: Semicentrale, ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA, Codice Zona C4"**

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

- Perimetri OMI livello provinciale



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




*(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)*

**LOTTO 1**

Per quanto riguarda il bene pignorato a destinazione residenziale di proprietà del debitore esecutato, trattasi di "Abitazioni di tipo economico" di categoria A/3 in stato di conservazione discreto; il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 720,00 e un Valore minimo pari ad € 610,00 al $m^2$ di superficie lorda.

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona $V_m$ pari ad € **665,00** al $m^2$ di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

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

| ***Coefficiente*** | ***Valore*** |
|---|---|
| $K_1$ | 0,70 |
| $K_2$ | 1,00 |
| $K_3$ | 1,00 |
| $K_4$ | 0,95 |



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

| | |
|---|---|
| $K_5$ | 0,95 |
| $K_6$ | 1,00 |
| $K_7$ | 1,00 |

$K_1$ (Standard di vetustà): anno di costruzione 1971 (ad oggi 55 anni) = 0,70

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

$K_3$ (Standard dei servizi): Normale = 1,00;

$K_4$ (Standard di manutenzione del fabbricato): Mediocre = 0,95;

$K_5$ (Standard di dimensione): > 100 mq con un bagno = 0,95;

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

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

Ne deriva che il valore unitario dell'appartamento risulta essere:

$$V_{i(A/3)} = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0{,}632\ x\ \ 665{,}00\,\frac{€}{m^2} = \mathbf{420{,}28\ €/m^2}$$

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

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

| **Superfici principali** | | | |
|---|---|---|---|
| ***Descrizione*** | ***S [m²]*** | ***Incidenza*** | ***SCV[m²]*** |
| Superficie utile netta calpestabile | 104,12 | 100% | 104,12 |
| Muri perimetrali | 9,75 | 100% | 9,75 |
| Muri perimetrali in comunione | 4,00 | 50% | 2,00 |
| Parete divisoria interna (non portante) | 3,25 | 100% | 3,25 |
| **Superfici di ornamento** | | | |
| ***Descrizione*** | ***S [m²]*** | ***Incidenza*** | ***SCV [m²]*** |
| Balconi | 21,56 | 25% | 5,39 |

| **Totale Sup. Commerciale Vendibile** | **124,51 mq** |
|---|---|



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

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ($V_{i(A/3)}$) e la Superficie Commerciale Vendibile ($S_c$), è possibile stimare il ***più probabile valore di mercato*** $V_a$ dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_a = V_i x\, S_c = 420,00\ \frac{€}{m^2}\ 124,51\ m^2 = €\ 52.329,06$$

### 2.14.2 *Immobili di comparazione di tipo residenziale*

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

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

| **Descrizione** | **Zona** | **Comune di Reggio di Calabria Indirizzo** | **Stato di conservazione** | **Sup. (mq)** | **Val. unitario (€/mq)** | **Val. comm. Totale (€)** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento | Periferica | Traversa Basile 3, Ferrovieri Stadio, Reggio Calabria | Buono | 115 | 852,17 | 98.000,00 |
| Appartamento | Periferica | Trilocale via Bolzano 11, Ferrovieri Stadio, Reggio Calabria | Buono | 100 | 990 | 99.000,00 |
| Appartamento | Periferica | Sbarre, Reggio Calabria | Buono | 160 | 750 | 120.000,00 |
| **Valore unitario medio (Euro/mq)** | | | **864,06** | | | |

$$V_m = V_{um} x\, S_c = 864,06\ \frac{€}{m^2}\ 124,51\ m^2 = €\ 107.584,11$$



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

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

$$\frac{€52.329{,}06 + € 107.584{,}11}{2} = € \mathbf{79.956,59}$$

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

$$€ \mathbf{79.956,59} * (\mathbf{1 - 0,10}) = € \mathbf{71.960,93}$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione del bene, come indicato all'interno del paragrafo 2.6 in risposta al quesito n.6 e le spese a debito nei confronti del condominio:

$$€ \mathbf{71.960,93} - € \mathbf{15.572,48} - \mathbf{940,61} = € \mathbf{55.447,84}$$

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

**€ 55.447,84** (diconsi euro cinquantacinquemilaquattrocentoquarantasette/84).

| Descrizione | Entità |
|---|---|
| Valore | **€ 55.447,84** |
| **Valore in arrotondamento per la vendita** | **€ 55.500,00** |

# PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILE RESIDENZIALE:

**€ 55.500,00** (diconsi euro **cinquantacinquemilacinquecento/00**)



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

## 2.15 Quesito 15– Verifica occupazione immobile

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

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

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

Dalle verifiche effettuate, come già riportato nei quesiti precedenti, nonché dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo del 14/04/2026 e dalle dichiarazioni rese dal Sig. ******* ****, debitore esecutato, risulta che l'immobile è occupato esclusivamente dal debitore stesso.

Nel verbale di sopralluogo redatto con il custode giudiziario non è emerso alcun contratto di locazione in essere, né sono stati esibiti documenti attestanti la presenza di terzi detentori dell'immobile.

Pertanto:

- non vi sono soggetti terzi che detengono l'immobile;
- non esistono contratti di locazione registrati relativi all'unità immobiliare;



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

- non risultano titoli opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Alla luce di ciò, non ricorre alcuna delle condizioni previste dal quesito per la verifica di contratti di locazione opponibili o per la determinazione di un'indennità di occupazione da parte di terzi.

Poiché l'immobile non è occupato da terzi senza titolo, non è necessario procedere alla quantificazione del canone locativo di mercato ai fini dell'indennità di occupazione.

## 3. CONCLUSIONI:

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.43 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

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

*Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi*

Ossequi
Reggio di Calabria 04/06/2026

Il C.T.U.

*Dott. Arch. Crucitti Giovanni*



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

# SOMMARIO ELABORATO PERITALE

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: 6
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori 6
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E. 7
2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione 7
2.2 Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato 12
2.3 Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento 20
2.4 Quesito 4 – Variazioni catastali: 22
2.5 Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale: 23
2.6 Quesito 6 – Regolarità edilizia: 24
2.7 Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico: 29
2.8 Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene: 30
2.9 Quesito 9 – Vendibilità del bene 32
2.10 Quesito 10 – Divisibilità del bene: 33
2.11 Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili: 34
2.12 Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene: 35
2.13 Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli: 35
2.14 Quesito 14 – Stima dell'immobile: 37
2.15 Quesito 15– Verifica occupazione immobile 42
3. CONCLUSIONI: 43



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