TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

I Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. R.G. 60/2024

Giudice Dott. Stefano Cantone

a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXX XXXXXXXX

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Michele Valenzise

Via Miniera 150 - 89122 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3478497711 – e-mail: mvalenzise@gmail.com – P.E.C. m.valenzise@epap.conafpec.it

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

INDICE

1. PREMESSA 3
2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO 8
3. GENERALITA' PARTE DEBITORIA 8
4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE 8
4.1. Verifica della completezza documentale 8
4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'unità immobiliare 9
4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c. 10
5.QUESITO 2 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA 11
5.1.1. Ubicazione 11
5.2. Accessibilità alla proprietà 13
5.3. Caratteristiche strutturali dell'immobile 14
5.4. Unità immobiliare oggetto di stima 16
5.4.1. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata 16
5.4.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali 16
5.4.3. Impianti 18
5.4.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE) 18
5.5. Caratteristiche della zona 19
6. QUESITO 3 e 4 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO. AGGIORNAMENTO CATASTALE 20
7. QUESITO 5 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE 22
8. QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA 23
9. QUESITO 7 - SUSSISTENZA DI DIRITTI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO 25
10. QUESITO 8 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI 25
11. QUESITI 9 e 10 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI 25
12. QUESITI 11 e 12 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI 26
13. QUESITO 13 - ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ 26
14. QUESITO 14 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 27
14.1 Valutazione dell'Unità Immobiliare 31
15. CONCLUSIONI 33
ALLEGATI 34

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

1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Michele Valenzise, iscritto con il n. 448 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e n. 129 all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 60/2024 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione di immobili pignorati.

In particolare, al perito sono stati posti 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

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

alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

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

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

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

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

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

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

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

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

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.

ꕥ

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione dei quesiti posti, si è svolto a partire dallo studio degli atti di causa, effettuando il controllo della documentazione ipocatastale,

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

l'individuazione dell'esatta ubicazione del bene, compiendo gli accertamenti di rito tramite sopralluogo sui luoghi di causa, rilievi metrici e fotografici, e verifica di congruità ed esistenza dei titoli edilizi depositati presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Reggio Calabria -Ufficio Urbanistica, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio).

La valutazione è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare del Comune di Reggio Calabria con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari all'immobile oggetto di stima.

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

2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Al fine di espletare il mandato del Giudice è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10:30 del 9 Febbraio 2026 e data comunicazione alla parte debitrice, Sig. **XXXXXX XXXXXXXX,** tramite comunicazione trasmessa via PEC all'avvocato difensore dello stesso.

Nel giorno previsto per l'inizio delle operazioni peritali sono stati raggiunti i luoghi di causa e individuato l'immobile entro il quale è ubicato il bene di cui si è accertato indirizzo, numero civico, scala e piano; confermata la corrispondenza in merito ai confini della proprietà e ai parametri catastali che lo identificano al **foglio 40**, **particella 88**, **sub 9** del Comune di **Reggio Calabria**.

Alla presenza del custode giudiziario del bene oggetto di stima, Dott. Pasquale Marcianò, del Sig. **XXXXXX XXXXXXXX,** parte debitrice identificato con carta di identità n. XXXXXXXXXXXXXXX, e dell'avvocato XXXXXXXXXXXXX è stato eseguito il sopralluogo, disposti i rilievi metrici e fotografici, condotte le prime valutazioni e analisi utili alla definizione e descrizione del bene. Alle ore 11:20, concluse le indagini peritali, si dispone il termine della prima fase di indagine e la chiusura del sopralluogo.

3. GENERALITA' PARTE DEBITORIA

- **XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXX),** nato a Reggio di Calabria (RC) il 20/12/1968, proprietario esclusivo del bene.

4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

4.1. Verifica della completezza documentale

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., si evidenzia che in atti è presente la **Certificazione Notarile Sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 03/12/2025 dalla Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli (NA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nonché la presenza di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

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

pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** che è avvenuta in data 03/07/2024 al RG n. 12111/10058 dal Tribunale di Reggio Calabria e notificato il 04/06/2024.

L'immobile è pervenuto al Sig. XXXXXX XXXXXXXX, nato a Reggio Calabria (RC) il 20 dicembre 1968, CF XXXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà, da Cotroneo Antonio Giovanni Salvatore nato a Reggio Calabria (RC) il 26.06.1943, tramite atto di compravendita del 28/01/2008, rep. 80856, redatto dal notaio De Tommasi Antonio e trascritto presso i registri della Conservatoria di Reggio Calabria il 27/02/2008 ai nn. 3620/2774.

A Cotroneo Antonio Giovanni Salvatore l'immobile era pervenuto in virtù di successione testamentaria di XXXXXX XXXXXXXXnato a Reggio di Calabria il 07/11/1923, deceduto il 19/10/1987. Tale passaggio, regolato da atto di verbale di pubblicazione testamento del notaio Attilio Castellani il 22/03/1988, rep. 61007, veniva trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 30/03/1988 ai nn.4525/3623 e la relativa accettazione tacita di eredità, da atto del notaio De Tommasi Antonio del 28/01/2008, rep. 80856, veniva trascritta successivamente presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 28/11/2025 ai nn. 21798/17732.

Per tale immobile sino al 28/08/2007 risultava usufrutto in favore della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, coniuge del *de cuius*, nata a Reggio di Calabria il 23/12/1917, consolidatosi a seguito della sua morte.

Nella certificazione notarile si riportano i dati catastali attuali e si segnala la mancata trascrizione della nota di successione.

4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'unità immobiliare

- ISCRIZIONE del 16/07/2019 - Registro Particolare 985 Registro Generale 11041, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 244 del 13/03/2017, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

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

- TRASCRIZIONE del 03/07/2024 - Registro Particolare 10058 Registro Generale 12111, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA, Repertorio 1485 del 04/06/2024, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.

Al presente elaborato peritale, a completezza della documentazione prevista dall'art 567, co. 2 c.p.c., si allega:

- estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- visure catastali;
- certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso.

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

5.QUESITO 2 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

5.1.1. Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di causa è posta all'interno di un più ampio immobile edificato nel perimetro della maglia urbana della Città di Reggio Calabria, in area prossima alla fascia litoranea ed al porto, lungo la Strada Statale 18 Tirrena Inferiore n. 151, in stretta vicinanza ai principali raccordi di mobilità intra ed extra urbana.

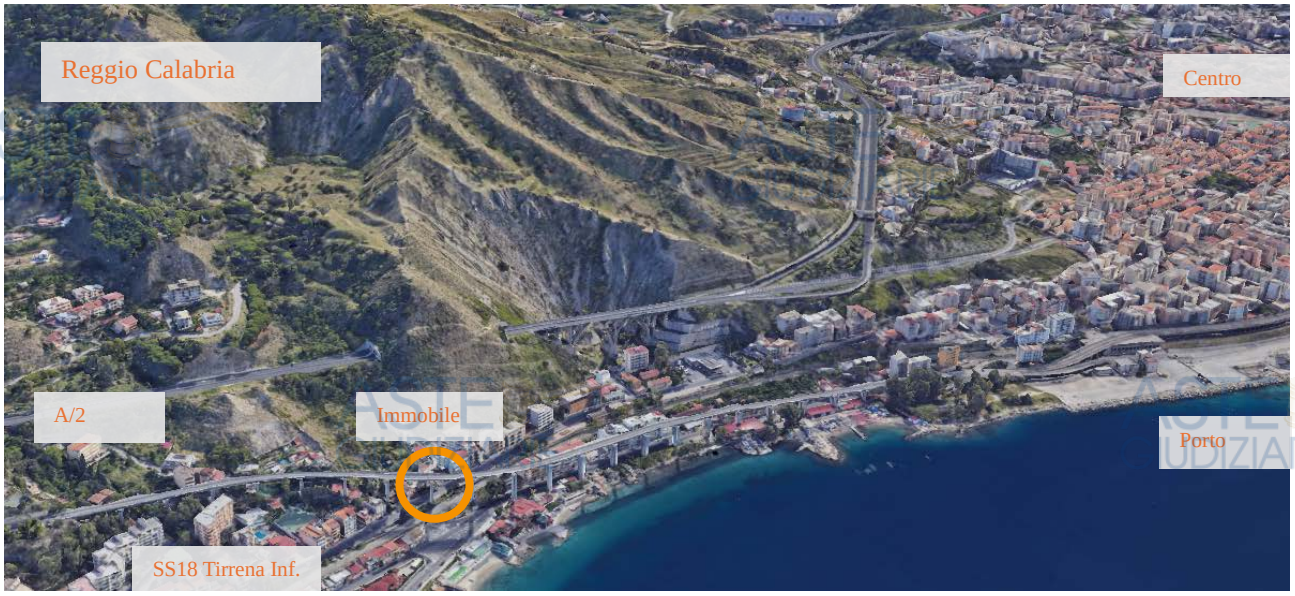

Figura 1. - Ubicazione immobile entro cui è posta l'unità immobiliare in stima

In tale ambito il tessuto edilizio si presenta come fascia di congiunzione tra il nucleo primario e la sua più prossima espansione periferica, rimanendo stretto sul tratto costiero per la presenza dei retrostanti rilievi collinari.

L'organizzazione dell'impianto edilizio converge e sovrappone alla maglia del costruito, con i costituiti isolati, la rete di strade e raccordi che costruiscono i principali percorsi della viabilità interna ed esterna all'abitato. In particolare, l'edificio in cui è posta l'unità in interesse, occupa un lotto urbano che affaccia lungo Via Nazionale, nel tratto in cui si fa prossimo alla diramazione che scende su via Vecchia Pentimele ed a pochi metri dal passaggio sopraelevato dell'innesto autostradale dell'A2 identificato con la S.S.740 (foto n. 1).

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

Al catasto l'edificio si identifica per come di seguito riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CAT.CATASTALE	CONSISTENZA
40	88	9	5	A/3	3 vani



Figura 2. Inquadramento urbano- sovrapposizione Estratto di Mappa - Ortofoto *Fonte: Stimatrix*



Figura 3. Inquadramento Catastale _ Estratto di Mappa NCEU Comune di Reggio Calabria F 40, P.lla 88, Sub. 9

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

5.2.Accessibilità alla proprietà

L'accesso alla proprietà, per come descritto, avviene dalla S.S. 18 Tirrena Inferiore che collega, tramite la via e l'omonimo quartiere di Santa Caterina, il centro storico di Reggio Calabria ai quartieri suburbani di Pentimele e Archi collocati procedendo in direzione Nord.



Figura 4. Inquadramento Urbano. Organizzazione impianto urbano e sistema delle connessioni Infrastrutturali

L'area offre una serie di collegamenti d'interesse prioritario per la mobilità cittadina. L'ingresso autostradale dell'A/2, i collegamenti all'area portuale, la strada S.S. 740 a scorrimento veloce, costituiscono difatti gli snodi essenziali per il traffico in entrata e quello in uscita al centro urbano. La sovrapposizione di tale rete di infrastrutture all'articolata posizione orografica ha ristretto e condizionato la logica compositiva dello spazio urbano che si è costituito sottile e frammentato a definire isolati minimi, sviluppati lungo le direttici viarie ed entro i limiti imposti dai retrostanti rilievi.

L'immobile entro cui è ubicata l'unità oggetto di stima compone un isolato breve, costituito da due corpi di fabbrica, affiancandosi così a un solo fabbricato, più basso, e rimanendo libero sulle altre porzioni del suo perimetro (foto n. 1). È possibile accedere all'unità staggita dall'ingresso del fabbricato (foto n. 6 e n. 7), posto alla quota stradale,

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

tramite uno spazio filtro rappresentato da un cortiletto con cancello in ferro a doppio battente (foto n. 2 e n. 3) che conduce al portone d'ingresso del palazzo. All'entrata, tramite corpo scala (foto n. 8, n. 9 e n. 10), si accede alle singole unità di piano. L'unità immobiliare oggetto di causa è ubicata al termine della rampa di scale condominiale e del vano ascensore, il cui impianto arresta la propria corsa al piano inferiore. L'accesso all'immobile, posto al quarto piano, avviene mediante portoncino d'ingresso in legno ad anta unica (foto n. 11).

5.3.Caratteristiche strutturali dell'immobile

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare presenta un impianto planimetrico con geometria semplice, derivata dall'occupazione piena dello spazio particellare. La struttura, costituita da telaio di travi in cemento armato e tamponatura laterizia, realizza un immobile dalle dimensioni contenute in pianta, 54 mq per unità abitativa di piano, e in alzato, quattro piani. I solai sono costituiti da soletta in cemento armato e laterizi. La copertura è piana.



Figura 5. Rete delle infrastrutture poste in avvicinamento all' immobile entro cui ricade l'unità immobiliare staggita

Al piano terra sul fronte strada è posto un garage (foto n. 4). L'uso residenziale si definisce ai quattro piani successivi. Ogni quota del fabbricato è occupata da una sola unità abitativa oltre che dallo sviluppo verticale della scala che accoglie nel suo nucleo il vano ascensore. Al quarto e ultimo piano, si trova il sub 9, sub in interesse di causa.

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

La volumetria dell'immobile si sviluppa parallelamente alla carreggiata stradale, alla medesima quota altimetrica, ma in posizione arretrata rispetto ad essa. Lo spazio compreso tra la strada e il fabbricato costituisce un'area aperta (foto n. 2 e n. 3), destinata al transito e all'accesso diretto sia al garage sia all'edificio, mediante interposto cancello. Oltrepassato quest'ultimo, un circoscritto cortile consente di raggiungere il portone di ingresso allo stabile (foto n. 5).

Il fabbricato risulta libero su tre lati e presenta, per tali fronti, affacci sgombri da occlusioni e impedimenti visivi. Il quarto lato è invece cieco, in quanto aderente ad altro edificio contiguo che lo affianca per due quote del suo sviluppo altimetrico.

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo dell'opera, reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, è emerso che l'edificio è stato realizzato previa demolizione di un preesistente corpo di fabbrica, in conformità alla normativa antisismica vigente all'epoca della costruzione, di cui alla Legge 25 novembre 1962, n. 1684.

Dalle osservazioni compiute nel corso del sopralluogo è stato inoltre possibile rilevare che la facciata presenta una finitura ad intonaco civile rustico, articolata su due tonalità chiare volte a rimarcare i volumi e i profili prospettici. La composizione architettonica evidenzia, nella parte sommitale degli stipiti di finestre e portefinestre, un motivo curvilineo ripreso dalle cornici in rilievo poste sul filo di facciata (foto n. 2 e n. 3).

I solai aggettanti dei balconi risultano sagomati e smussati agli angoli, corredati da ringhiere in ferro. Al piano terra, la porzione di facciata corrispondente all'accesso al garage, chiuso mediante serranda metallica, è rivestita con fasce di pietra calcarea (foto n. 4). Gli infissi esterni dei piani superiori sono costituiti da persiane avvolgibili in PVC con manovra manuale.

Il piano di copertura dell'edificio è posto al quinto livello e si presenta di tipo piano.

Via Miniera 150 - 89122 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3478497711 – e-mail: mvalenzise@gmail.com – P.E.C. m.valenzise@epap.conafpec.it

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

5.4.Unità immobiliare oggetto di stima

5.4.1. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

L'immobile nel quale è ubicata l'unità oggetto di stima presenta un impianto planimetrico che occupa integralmente la superficie particellare disponibile. La composizione distributiva, caratterizzata da un'estensione contenuta, prevede per ciascun piano la presenza di una sola unità abitativa, destinando circa un quarto della volumetria complessiva al vano scala e all'ascensore (foto n 8, n 9 e n 10).

L'unità immobiliare oggetto di causa è posta al quarto ed ultimo piano, corrispondente al quinto livello fuori terra, ed è raggiungibile percorrendo l'intero vano scala, atteso che la corsa dell'ascensore si arresta al piano inferiore.

La stessa risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, secondo quanto di seguito riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA					
SEZ. URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.CATASTALE	CONSISTENZA
Z	40	88	9	A/3	3 vani

Dagli accertamenti condotti, dai rilievi dello stato di fatto, il bene risulta nella disponibilità della parte debitrice.

5.4.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali

Il bene oggetto della procedura esecutiva consiste in un miniappartamento composto da soggiorno (foto n 12, n 13, n 14 e n 15), una camera da letto con balcone di affaccio (foto da n19 a n 22), un bagno (foto da n 19 a n 25), un cucinino (foto n 15 e n 16) e una terrazza panoramica (foto n da n 26 a n 29).

Gli ambienti coperti occupano la fascia arretrata del fabbricato, corrispondente al prospetto posteriore e laterale, mentre la terrazza si colloca in posizione avanzata con affaccio sul fronte principale (foto n. 3). Quest'ultima, in ragione della quota altimetrica e

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

dell'ubicazione del fabbricato rispetto al tessuto urbano, gode di un privilegiato punto di osservazione panoramica sullo Stretto di Messina e sui retrostanti rilievi collinari.

L'ubicazione e la quota dell'unità consentono a ciascun vano di beneficiare di adeguata illuminazione e aerazione naturale (foto da n. 24 a n. 29).

La superficie commerciale riferita al subalterno n 9 è pari a 55 mq. Di seguito si riporta il dettaglio delle superfici:

RIEPILOGO SUPERFICI		
PIANO	**AMBIENTE**	**SUPERFICIE CALPESTABILE. m²**
Quarto	Soggiorno	14
Quarto	Camera	14
Quarto	Ripostiglio/Cucinino	3
Quarto	Bagno	2
TOTALE		**33**
Quarto	Balcone	6
Quarto	Terrazzo	36
MURATURE PERIMETRALI m²		6
TRAMEZZI m²		1
SUPERFICIE UTILE LORDA m²		40
SUPERFICIE COMMERCIALE m²		**55**

All'arrivo al piano quarto, arrestata la corsa dell'ascensore, rimane da percorrere l'ultimo tratto di scala sino al piano quarto, quinto fuori terra, dove è posto l'ingresso all'unità (foto n. 10 e n. 11). Varcato il portoncino si accede nel primo ambiente adibito a soggiorno (foto da n. 12, n. 13, n. 14, n. 15) mentre, sulla sinistra, si dispongono dapprima una camera con balcone di affaccio (foto da n. 19 a n. 25), un cucinino (foto n. 15 e n. 16) e un bagno (foto n. 17 e n. 18). Difronte all'ingresso, dal soggiorno, una portafinestra (foto n. 14) si apre sulla terrazza che occupa la superficie rimanente del piano (foto da n. 26 a n. 29).

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato nelle tonalità pastello variate nel dettaglio tra gli ambienti e le partizioni, mostrando nel soffitto della camera da letto, la quadratura in stucchi (foto n. 20 e n. 21). Il rivestimento delle pareti del bagno (foto n. 18) e del cucinino (foto n. 16) è in ceramica a finitura lucida. Le pavimentazioni sia esterne che interne sono in ceramica opaca differente per ciascun ambiente sia per adozione del motivo che del colore e della pezzatura (foto n. 14, n. 17, n. 24 e n. 28). Gli infissi sono in legno color ciliegio con cassone soprafinestra in alloggiamento della tapparella a

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

scorrimento manuale in pvc (foto n. 13). Le porte sono in legno tamburato, le soglie sono in marmo chiaro (foto n. 17, n. 19).

Le finiture interne si presentano modeste ed in pessimo stato di conservazione. In più punti il soffitto presenta estese macchie di umidità dovute a diffuse infiltrazioni legate all'usura dello strato d'impermeabilizzazione del solaio di copertura e mancata regimazione delle acque meteoriche (foto n. 12) (foto n.13) (foto n. 20) (foto n. 21). Tale condizione si è tradotta internamente in ammaloramento delle superfici e nel dilavamento, esfoliazione e distacco degli intonaci, mentre all'esterno in distacco e perdita di materiale relativo alle cornici in aggetto del solaio di copertura. Gli infissi sono logori e sbiaditi così come le ceramiche in più punti rotte e annerite (foto n.22) (foto n.23). Arrugginite quelle poste a ridosso della ringhiera di protezione (foto n. 26 e n. 29). Soprattutto nella terrazza diverse partizioni murarie, verticali e orizzontali, mostrano lesioni e lacune, ruggine e, a vista, i ferri dell'armatura del cornicione del solaio.

5.4.3. Impianti

L'unità immobiliare risulta dotata di allaccio agli impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia, tuttavia ormai vetusti e in taluni ambienti con passaggio esterno di cavi elettrici (foto n. 29) e tubazioni (foto n. 28). Non risulta presente allaccio alla rete di distribuzione del gas metano, né installazione di caldaia o scaldacqua/boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria (ACS). Nell'unità non si rileva costituzione e presenza d'impianto termico.

5.4.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Poiché, Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 192/2005, viene prescritto: "*nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata*", è stato redatto in data 29/03/2026 un Certificato di Prestazione Energetica (APE). Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA G, con una prestazione EPgl,nren di 287,86 kWh/m² anno. (Allegato 11)

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

5.5.Caratteristiche della zona

L'unità è situata a Reggio Calabria lungo la strada statale inferiore 18, in località Pentimele, adiacente al centro storico e zona d'interscambio, collegamento, tra i quartieri periferici e l'area più propriamente urbana. In questo ambito territoriale si rileva un'elevata concentrazione d'infrastrutture viarie e una ridotta concentrazione di suolo edificato ed edificabile data la conformazione orografica del sito contratto tra le fasce collinare e costiera. L'area mostra una quinta architettonica eterogenea che si addensa lungo gli assi della viabilità principale, sviluppandosi occasionalmente nelle zone secondarie, mostrando una qualità del costruito assai modesta, prevalentemente economica.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria si è potuto constatare la presenza di:

- condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- rete idrica;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- rete del gas metano per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; rete telefonica, comprese le centraline telefoniche e fibra ottica a servizio degli edifici;
- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Presenti opere di urbanizzazione secondaria, in particolar modo nel breve raggio è possibile trovare: scuole di diverso ordine e grado, uffici, aree e spazi pubblici, chiese e farmacie, stazioni di rifornimento, supermercati, bar, ecc.

Data la posizione di continuità con le principali via di comunicazione urbana ed extraurbana si possono raggiungere in breve tempo tutti i principali punti d'interesse della zona; in particolare l'unità dista, in linea d'aria: 9 km dall'aeroporto dello Stretto, 4 km dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria Centrale, 2.5 Km dal Museo della Magna Grecia, 1 Km dal porto di Reggio Calabria, 680 m dal Palazzetto dello Sport, 720 m dall' ingresso Autostrada A2.

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

6. QUESITO 3 e 4 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Esiste piena corrispondenza tra quanto trascritto nell'atto di pignoramento e i dati catastali. In entrambe le documentazioni non vengono riportati i dati estesi del numero civico, l'interno e i confini. In ogni caso, quanto indicato nel pignoramento identifica e individua in maniera univoca il bene oggetto di causa.

In riscontro dei dati identificativi menzionati, si segnala che la Strada Statale Inferiore 18, nel tratto in interesse, è assimilata alla Via Nazionale Pentimele e che il numero civico corrispondente all'ingresso del fabbricato è il 151 B (foto n. 43).

Presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, per la competente sezione del Catasto, le verifiche effettuate hanno portato ad evidenziare l'assenza della planimetria riferita al sub 9. Tuttavia, dalle indagini intercorse è stato possibile acquisire la planimetria del soppresso sub 5 e accertare che la pianta estratta per quota di posizionamento e distribuzione degli ambienti si riferisce all'attuale sub 9.

Rispetto a quanto restituito in tale elaborato si sono potute osservare difformità tali che implicano variazione di superfice e volume rapportabili all'intero edificio.

Per l'unita in stima lo stato effettivo dei luoghi evidenzia sia l'ampliamento della superficie in uso alla terrazza, che avanza oltre il blocco del cucinino e del bagno, che la diversa ubicazione del setto murario che organizza l'ingresso all'unità e l'ingombro della scala. Anche il vano con affaccio sul prospetto laterale presenta diversa angolazione del perimetro murario.

L'insieme di tali evidenze definisce l'inidoneità della documentazione catastale pervenuta, non rappresentativa dell'unità in stima sia per dati di accatastamento che di corrispondenza planimetrica allo stato dei luoghi.

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

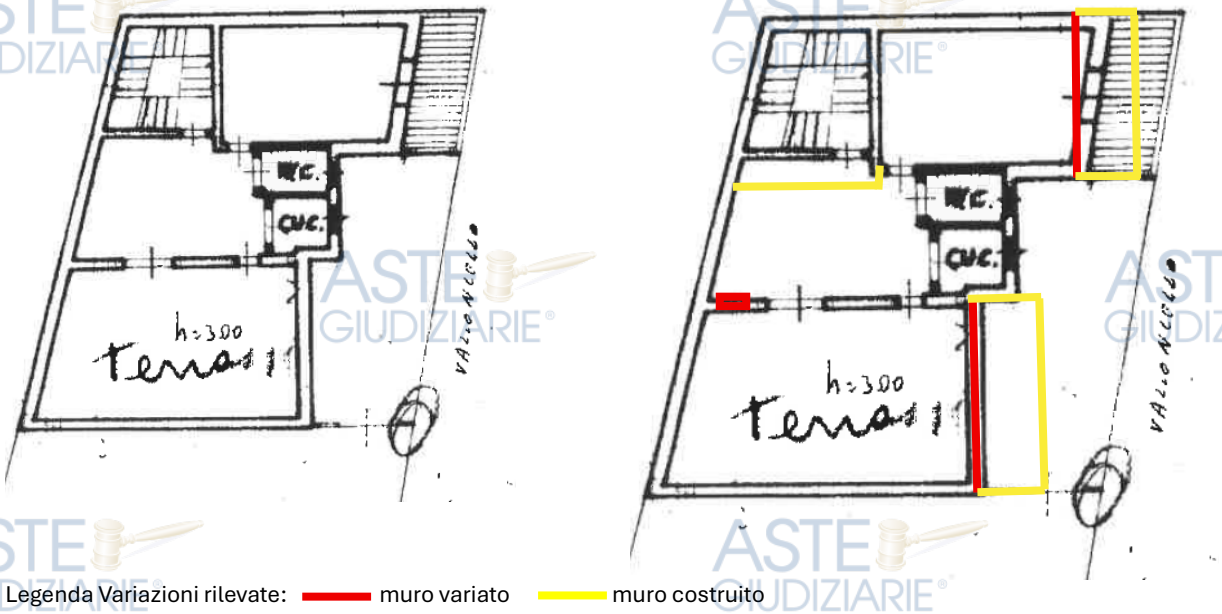

Fig. 6. Individuazione delle variazioni apportate alla planimetria catastale estratta e attuale

Ulteriori indagini, avvenute presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate–Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio (accesso dell'**11/02/2026, prot. 23643**), hanno consentito di accertare i dati di accatastamento dell'unità immobiliare attraverso l'estrazione della "***Scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana***". In tale documento non si riferisce della soppressione del sub 5, della successiva costituzione del sub 9, né viene restituito l'elaborato planimetrico con il dettaglio dell'organizzazione dei sub costituenti il fabbricato.

A seguito delle difformità rilevate sulla planimetria catastale è stata effettuata verifica del fabbricato su mappa catastale e riscontrata, anche qui la sua diversa superficie.

In particolare, in tale documento, il fabbricato occupa 40 m², in luogo dei 96 m² riscontrati per via dei rilievi eseguiti in occasione del sopralluogo(fig.5). Questa condizione, certamente deriva dal mancato aggiornamento del tipo mappale che ancora riporta gli ingombri di un precedente fabbricato poi demolito per fare posto alla nuova costruzione. Per allineare i dati catastali allo stato di fatto sarà necessario produrre dunque, **previa autorizzazione del Giudice**, un nuovo tipo mappale che tenga conto delle superfici effettive del corpo di fabbrica dell'intero edificio e, solo in un secondo momento, stilare il DOCFA per la singola

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

unità immobiliare. Di seguito si riporta la planimetria comparativa delle variazioni rilevate tra la superficie riportata sulla mappa estratta e quella effettiva.

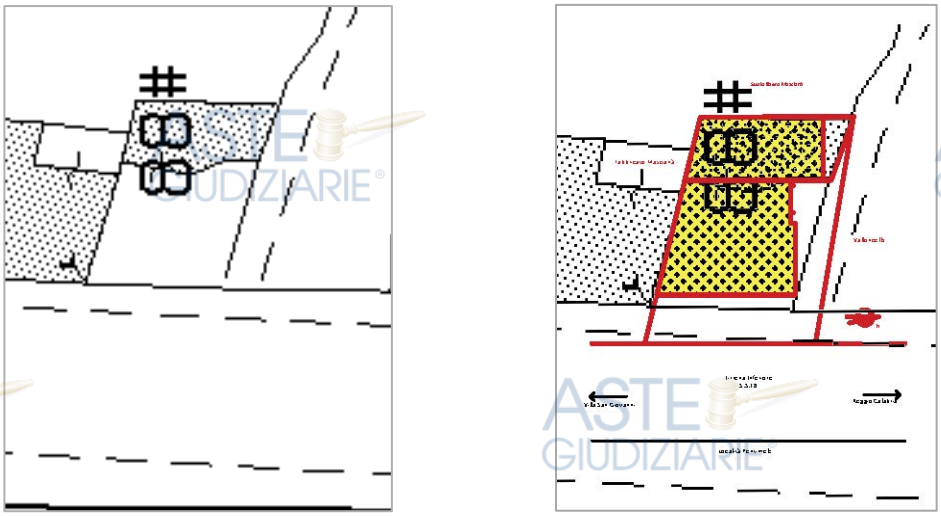

Fig.7 - Estratto di mappa ingombro riportato ed effettivo

QUESITO 5 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

In accordo con quanto asserito nel Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, il **foglio di mappa 40, particella 88** ricade, nell'impianto del P.S.C. in A.T.U. III.8, secondo il R.E.U. "*Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*", soggetto a vincolo Sismico, limitazioni PAI – PSEC e fascia di rispetto ferroviario.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile rientra nella prevista azione di pianificazione e riqualificazione urbana. (Allegato 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori)

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

7. QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Unità immobiliare - Foglio 40, p.lla 88, sub 9

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Reggio Calabria è stata rintracciata la pratica di costruzione edile associata all'immobile, identificata al n. **4006**. All'interno di tale fascicolo si è potuto accertare il rilascio di:

- un primo **parere favorevole** della **C.E.,** il n. **798** del **10.02.1968,** alla progettazione di un edificio a *cinque piani fuori terra* da costituire nell'area del precedente immobile, per conto della stessa ditta a redazione dell'Ing. Fedele Frustaci;
- una prima **licenza edilizia**, la n. **22** dell'**08.03.1968**, relativa alla demolizione di un fabbricato in muratura ordinaria, ad un piano fuori terra, ubicato nell'area in interesse ed in proprietà della ditta XXXXXX XXXXXXXX;
- un secondo **parere favorevole** della **C.E.,** il n**. 808** del **13.05.1968,** a cui segue rilascio di **licenza edilizia** n. **448** del **23.07.1968**, sulla progettazione precedente ma rimodulata alle normative tecniche dei regolamenti edilizi e igienici allora vigenti, imposte e più volte sollecitate dal Comune e dalla Sovrintendenza. La licenza ottenuta sviluppava la progettazione di un edificio *a **quattro piani fuori terra***, redatto dall'Ing. Oreste Condelli, successivamente, direttore lavori nella costruzione dell'edificio.

Le condizioni vincolanti pervenute attenevano sia all'altezza generale dell'edificio, che avrebbe dovuto essere non superiore ai tre piani (quota massima di gronda pari a 10.50 m) e alla dimensione netta tra i piani, non inferiore a 3.20 m.

Alla licenza edilizia n. **448** del **23.07.1968,** si associano le certificazioni attestanti:

- ✓ parere favorevole della Soprintendenza con nota del **10.08.1968** prot. n. **3808** e ribadite prescrizioni relative all'altezza e al numero dei piani, alle finiture della copertura inclinata con uso di tegole del tipo coppi per il previsto tetto a capanna;
- ✓ nulla osta del Genio Civile del **19.07.1968** rintracciabile al n. **21368/67/16312;**
- ✓ nulla osta dell'A.N.A.S. del **11.12.1967** prot. n. **32917** con assegno di linea, di livello e prescrizioni;

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

A seguito delle validazioni, la ditta disponeva l'inizio lavori il **20.01.1969** e dichiarava la chiusura degli stessi in data **19.02.1970**. Durante le lavorazioni il comune aveva convocato la ditta mentre, la prefettura aveva disposto, tramite la nomina di un tecnico, azione di vigilanza e controllo delle opere realizzate.

Dall'analisi di dettaglio dei documenti rinvenuti nel fascicolo della pratica validata è stato possibile accertare la distanza tra la progettazione anzidetta e lo stato dei luoghi verificato in conseguenza dei rilievi effettuati. Il riscontro mostra rilevanti difformità tra il titolo acquisito e quanto costituito. Gli elementi rintracciati difatti si mostrano differenti per sviluppo sia delle superfici che delle altezze, assimilabili alla prima versione del progetto che non a quella approvata. Il progetto difatti aveva previsto la costituzione di un edificio a quattro piani fuori terra con chiusura del quarto tramite copertura inclinata. Lo stato dei luoghi costruisce un piano in più, il quinto fuori terra, e vi dispone l'unità immobiliare in esecuzione, il sub 9, di fatto abusivo.

Di fatto, quanto costituito pone sia il sub che il fabbricato nella condizione di illegittimità per effetto delle generali variazioni che riguardano superfici, volumi, prospetti, la sagoma del fabbricato incrementata dal secondo al quinto piano fuori terra. In particolare, il sub in occupa la dimensione di un piano non previsto. In ragione di tali difformità l'edificio non dispone delle conseguenziali attestazioni relative al collaudo statico e all'agibilità.

L'opera è da ritenersi illegittima, non sanabile, in quanto le prescrizioni dell'epoca non avevano autorizzato l'edificazione di in edificio a 5 piani fuori terra (Allegato 7 – Titolo Abilitativo).

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

8. QUESITO 7 - SUSSISTENZA DI DIRITTI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sull'immobile staggito, dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata, non emergono per l'unità diritti di censo, livello o uso civico. A tal riguardo l'ufficio competente, Dipartimento Agricoltura, Risorse Agroalimentari e Forestazione della Regione Calabria, Settore 1, "*Coordinamento delle attività Dipartimentali, Usi Civici, Biodiversità*", fornisce riscontro rappresentando che dalla consultazione della Piattaforma Regionale Terre Civiche, avente funzioni di pubblicità puramente notiziale (cfr. art. 10 della L.R. 18/2007 e ss.mm.ii.) non risulta che vi sia stato alcun pregresso accertamento demaniale per la suddetta particella. (Allegato 10 – Accertamento Usi Civici).

9. QUESITO 8 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile dispone di gestione autonoma per la copertura delle utenze e spese relative alla manutenzione interna. Tale organizzazione deriva dal limitato numero di proprietari in capo al fabbricato, inferiore a quello che stabilisce per legge l'obbligatorietà della costituzione del condominio e della nomina dell'amministratore. Non si rintracciano voci di spesa, pendenze o procedimenti in corso a carico della parte debitrice. (Allegato 13 – Verbale di Sopralluogo).

10. QUESITI 9 e 10 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Considerato che l'oggetto del pignoramento si riferisce ad un'unità immobiliare le cui caratteristiche tipologiche e dimensionali poco si prestano ad essere ulteriormente ripartite, ai fini del mantenimento dell'autonomia reddituale e funzionale, si ritiene opportuno proporre l'immobile in stima in unico lotto per come già costituito e di seguito definito:

- Miniappartamento (**foglio n. 40, particella n. 88, sub n. 9**) di n. 3,5 vani, superficie coperta 40 m^2, composto da n. 1 camera, cucinino, bagno, soggiorno e terrazza. L'unità immobiliare è sita al quarto piano (quinto fuori terra) di un più ampio immobile costituito da cinque fuori terra, posto in area interna al perimetro urbano della città di

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

Reggio Calabria, in località Pentimele, lungo la Strada Statale Inferiore n. 18. **Superficie commerciale: 55 m²**.

11. QUESITI 11 e 12 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

12.1.1 Unità immobiliare - Foglio 40 p.lla 88 sub 9

L'immobile allo stato di fatto è libero e rimane nella disponibilità ed uso della parte debitrice. Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate non si riscontrano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutoria (Allegato 8 - Ispezione S.I.A.T.).

12. QUESITO 13 - ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Sull'immobile staggito, identificato al **Foglio 40 p.lla 88**, gravano i seguenti vincoli:

- Sismico in base alla delimitazione della Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004;
- Vincolo PAI – D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia) In parte P1;
- Vincolo PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia)
- Vincolo PAI - Rischio Frana R2;
- Fascia di rispetto ferroviario – in parte DPR 753/1980.

Non si evidenziano ulteriori vincoli o oneri e/o diritti di superficie o servitù pubbliche a carico del bene (Allegato 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori).

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

13. QUESITO 14 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per determinare il valore dei beni in oggetto, si procederà alla stima sintetica comparativa, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili similari a quello oggetto di valutazione. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato del bene.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile ci si è riferiti a quello che è il mercato immobiliare locale, prendendo come riferimento la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione dello stesso, delle sue rifiniture e di tutte le altre sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine, si è proceduto ad un confronto con i prezzi unitari di immobili similari e recentemente compravenduti.

La valutazione del fabbricato è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale. Per il calcolo di questa è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne, il 100% della superficie occupata dalle pareti perimetrali e il 50% delle pareti perimetrali comuni ad altri edifici, il 30% fino a 25 m^2 e 10% per la quota eccedente i 25 m^2 della superficie dei balconi, il 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e il 2% sulla quota eccedente per quanto riguarda le corti.

Inoltre, la valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del primo semestre 2025, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda.

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: REGGIO DI CALABRIA
Fascia/zona: Semicentrale/ARGINE%20DX%20ANNUNZIATA%20-%20PORTO%20-%20QUARTIER%20SANTA%20CATERINA%20-%20VIA%20MONTEVERGINE.
Codice zona: C1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1100	L	3,8	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	850	L	2,7	3,8	L
Box	Normale	430	570	L	1,8	2,3	L
Posti auto scoperti	Normale	175	250	L	,8	1,1	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

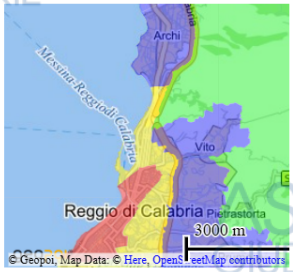



Figura 8. Interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari - Semestre 1 - Anno 2025. Fonte: sito Agenzia delle Entrate

Dai dati estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate ed in riferimento alle quotazioni del Mercato Immobiliare d'ambito OMI, si ricava per l'unità immobiliare posta in Zona C1 Semicentrale/Argine Dx Annunziata/Porto/Quartiere Santa Caterina/Via Montevergine**,** per la destinazione d'uso residenziale di tipo economica - A/3, il valore di **710 €/m²** ottenuto dalla media tra il valore minimo rilevato e pari a 570 €/m² ed il suo massimo di 850 €/m². Il valore di locazione si attesta a **3,25 €/m²**, derivato anch'esso dalla media tra il parametro minimo di 2,7 €/m² e quello massimo di 3,8 €/m².

Pertanto, secondo le rilevazioni OMI, il valore di vendita al m², per gli immobili posti nella zona in interesse, si stima essere pari a **710 €/m²**, mentre il valore di locazione è pari a **3,25 €/m²**.

I prospetti sinottici che seguono riportano invece l'indagine condotta in relazione alla consultazione dei valori delle compravendite, riguardante gli edifici residenziali posti nel territorio del comune di Reggio Calabria, zona OMI D9 e D16, rapportate al periodo che va da gennaio 2021 a luglio 2025.

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

Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati - Periodo Gennaio 2021 a luglio 2025					
Zone OMI	Periodo	Categoria	m²	Prezzo	€/m²
Zona Omi	Colonna1	categoria	m2	prezzo	€/m2
C1	mag-22	A03	112	50.000,00 €	446,43 €
C1	mag-22	A03	70	32.540,00 €	464,86 €
D5	giu-22	A03	88	24.578,00 €	279,30 €
D5	lug-22	A03	49	25.053,00 €	511,29 €
C1	nov-22	A03	56	20.000,00 €	357,14 €
D5	mar-23	A03	88	24.578,00 €	279,30 €
C1	giu-23	A04	80	22.735,00 €	284,19 €
D5	lug-23	A04	78	10.000,00 €	128,21 €
D5	lug-23	A04	88	20.000,00 €	227,27 €
C1	set-23	A03	53	29.000,00 €	547,17 €
D5	ott-23	A02	41	14.950,00 €	364,63 €
D5	ott-23	A03	54	19.525,00 €	361,57 €
D5	nov-23	A03	104	39.370,00 €	378,56 €
C1	feb-24	A04	78	32.212,00 €	412,97 €
R1	mar-24	A02	82	35.000,00 €	426,83 €
C1	apr-24	A03	57	23.000,00 €	403,51 €
C1	apr-24	A03	125	50.000,00 €	400,00 €
C1	dic-24	A03	69	18.592,00 €	269,45 €
C1	feb-25	A03	79	37.500,00 €	474,68 €
D5	mag-25	A04	58	22.125,00 €	381,47 €
C1	giu-25	A03	107	41.010,00 €	383,27 €
D5	giu-25	A03	62	37.500,00 €	604,84 €
C1	lug-25	A03	58	26.098,00 €	449,97 €
D5	ago-25	A02	41	48.000,00 €	1.170,73 €
D5	ago-25	A03	93	39.000,00 €	419,35 €
C1	ago-25	A03	53	18.500,00 €	349,06 €
D5	ott-25	A03	88	28.000,00 €	318,18 €
D5	nov-25	A02	93	39.370,00 €	423,33 €
C1	nov-25	A03	53	34.500,00 €	650,94 €
VALORE MEDIO					**419,60 €**

Tale consultazione riporta i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, desunti dai modelli per l'adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati. Da questa analisi si attesta una media del valore di vendita pari a 419,60 **€/m²**.

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

ANALISI DI MERCATO - Zona C1 SEMICENTRALE/ARGINE DX ANNUNZIATA/PORTO/QUARTIERE SANTA CATERINA/VIA MONTEVERGINE					
TIPOLOGIA EDILIZIA	**UBICAZIONE**	**m²**	**VALORE OFFERTA**	**VALORE DI VENDITA**	**COSTO €/m²**
Quadrilocale	Via Santa Caterina d'Alessandia	160	€ 120.000	€ 90.000	€ 562,50
Trilocale	Via Nazionale Archi, p.3	133	€ 170.000	€ 127.500	€ 958,65
Appartamento	Via Nazionale Archi, p.3	150	€ 70.000	€ 52.500	€ 350,00
Appartamento	Via Nazionale Archi, p.2	232	€ 279.000	€ 209.250	€ 901,94
Appartamento	via Lupardini, Archi, p.3	245	€ 239.000	€ 179.250	€ 731,63
Quadrilocale	Via Nazionale Pentimele, p.4	141	€ 95.000	€ 71.250	€ 505,32
Quadrilocale	Via Nazionale Archi, p.1	165	€ 88.000	€ 66.000	€ 400,00
Bilocale	Via Gullina Archi Carmine, p.1	50	€ 35.000	€ 26.250	€ 525,00
Quadrilocale	Via Vecchia Provinciale, Archi, p1	154	€ 135.000	€ 101.250	€ 657,47
Quadrilocale	Via Nazionale Pentimele, p.1	127	€ 99.000	€ 74.250	€ 584,65
Quadrilocale	Via Nazionale Pentimele, p.1	85	€ 65.000	€ 48.750	€ 573,53
Quadrilocale	Via Vecchia Pentimele, p.3	140	€ 110.000	€ 82.500	€ 589,29
Trilocale	Via Corvo Archi,	132	€ 35.000	€ 26.250	€ 198,86
Trilocale	Via Vecchia Provinciale Archi, p,3	110	€ 150.000	€ 112.500	€ 1.022,73
Quadrilocale	Via Torrente Malavenda, Archi, p.4	120	€ 118.000	€ 88.500	€ 737,50
Quadrilocale	Via Santa Caterina d'Alessandia	160	€ 120.000	€ 90.000	€ 562,50
Trilocale	Via Nazionale Archi, p.3	133	€ 170.000	€ 127.500	€ 958,65
Appartamento	Via Nazionale Archi, p.3	150	€ 70.000	€ 52.500	€ 350,00
Appartamento	Via Nazionale Archi, p.2	232	€ 279.000	€ 209.250	€ 901,94
Appartamento	via Lupardini, Archi, p.3	245	€ 239.000	€ 179.250	€ 731,63
MEDIA DEL VALORE DI VENDITA AL m²					**€ 619,94**

Il quadro sinottico che segue riporta, invece, i prezzi delle offerte di vendita sulla base dell'analisi del mercato immobiliare, agenzie immobiliari, del contesto in riferimento. Tali valori sono stati poi normalizzati applicando una riduzione del 25% per ottenere il prezzo presunto di compravendita che restituisce una media del valore di vendita pari a **619,94 €/m²**.

Da quanto rilevato otteniamo:

MEDIA DEL VALORE OMI €/m²	€ 710,00
MEDIA DEL VALORE DI VENDITA DICHIARATO €/m²	€ 419,60
MEDIA PREZZO PRESUNTO DI VENDITA €/m²	€ 619,94
MEDIA PREZZO STIMATO €/m²	**€ 583,18**

Il valore normale del fabbricato ottenuto subirà decurtazioni per quanto attiene lo stato di regolarità edilizia secondo il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, lo stato d'uso, la garanzia per vizi e quella concernente i vincoli gravanti sul bene.

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

14.1 *Valutazione dell'Unità Immobiliare*

La valutazione riportata di seguito si riferisce all'immobile libero e parte dal prezzo medio ottenuto per raffronto di beni similari offerti in vendita sul **mercato immobiliare locale** (**€ 619,94)**, dalla comparazione di tale dato con i valori riferiti alla media delle quotazioni proposte da **OMI** (**€ 710)** e alla media ricavata dai **valori di compravendita dichiarati** (**€ 419,60)** riscontrate negli atti registrati nei pubblici registi. Il prezzo medio ottenuto da tale raffronto è pari ad **€ 583,18.**

Il valore considerato normale è al lordo delle detrazioni concernente la regolarità edilizia, lo stato d'uso, la garanzia per vizi e quella concernente i vincoli gravanti sul bene.

Specifica delle detrazioni concernenti la regolarità edilizia, lo stato d'uso, la garanzia per vizi e quella concernenti i vincoli gravanti sul bene ai sensi del citato art. 568 c.p.c.:

A. Decurtazione Irregolarità urbanistica:
   - Decurtazione per l'insanabilità dell'opera considerata la probabilità, bassa, che la stessa possa essere soggetta ad un ordine di demolizione:

     20 % del valore normale = **583,18** €/m² x **0,2** = **116,63** €/m²

B. Decurtazione per lo stato d'uso dell'immobile rispetto a quelli considerati in condizioni normali:

   20 % del valore normale = **583,18** €/m² x **0,2** = **116,63** €/m²

C. Presenza del Vincolo PAI, derivato dal "*D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia) In parte P1 e Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia) Rischio Frana R2*

   0,9 % del valore normale = **583,18** €/m² x 0,009 = 5,25 €/m²

D. Decurtazione per ulteriori eventuali vizi occulti:

   5,0 % del valore normale = **583,18** €/m² x 0,05 = 29,15 €/m²

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

Totale detrazioni inerenti allo stato d'uso dell'immobile, vincoli, assenza di garanzia per vizi occulti = **267,66 €/m²**

Valore al netto delle detrazioni (escluso oneri di regolarizzazione urbanistica)

583,18 €/m² - **267,66** €/m² = 315,52 €/m² = **315,52 €/m²**

Applicando tale parametro al lotto considerato, ne consegue che:

Valutazione dell'Unità Immobiliare			
TIPOLOGIA	SUP. COMM.LE m²	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO €/m²	VALORE DELL'IMMOBILE €
Abitazione	55	315,52	17.353,60

A tale valore vanno detratti gli oneri e le spese tecniche necessarie all'allineamento catastale dell'unità immobiliare

Oneri e spese di regolarizzazione Catastali:

- Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato € 1.200;
- DOCFA per deposito planimetria catastale € 700;

totale oneri e spese di regolarizzazione Catastale € 1.900

€ 17.353,60 - € 1.900,00 = € 15.453,60 = **15.450,00**

Valutazione del canone d'affitto

TIPOLOGIA	SUP. COMM.LE m²	VALORE DI LOCAZIONE ASSEGNATO (€/m² x mese)	IMPORTO DI LOCAZIONE IMMOBILE € x mese
Abitazione	55	3,25	178,75

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

14. CONCLUSIONI

Nella presente consulenza tecnica, oltre a rispondere agli altri quesiti posti dal Giudice, è stata eseguita la valutazione estimativa dell'unità immobiliare di proprietà di XXXXXX XXXXXXXX, sita nel Comune di Reggio Calabria lungo la Strada Statale Inferiore 18, nota come Via Nazionale, località Pentimele.

A seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della stima sintetica comparativa è stato stimato il più probabile valore di mercato e di locazione degli immobili che risulta essere:

- **VALORE DI MERCATO: € 15.450,00**
- **VALORE DI LOCAZIONE: € 178,75 al mese**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto e per dare risposta ai giusti quesiti posti dal Giudice.

Reggio Calabria, 20/04/2026

Il CTU

Dott. Michele Valenzise

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

ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Documentazione Catastale -Visure
- Allegato 3 - Documentazione Catastale - Estratto di Mappa
- Allegato 4 – Documentazione Catastale – Planimetria
- Allegato 5 - Planimetria dello Stato di Fatto
- Allegato 6 - Ispezione Ipotecaria del 20.04.2026
- Allegato 7 - Titoli Abilitativi
- Allegato 8 - Ispezione S.I.A.T.
- Allegato 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori
- Allegato 10 – Accertamento Usi Civici
- Allegato 11 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 12 - Verbale di Sopralluogo
- Allegato 13 - Identificativi Catastali

Via Miniera 150 - 89122 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3478497711 – e-mail: mvalenzise@gmail.com – P.E.C. m.valenzise@epap.conafpec.it

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