

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 56/2023 R.G.Es.

promossa da

Fino 2 Securitisation s.r.l.

contro



GIUDICE ESECUZIONE: *Dott. Stefano Cantone*

PROSSIMA UDIENZA: *12/3/2024*

Ing. Giuseppe Arcudi
Via Carrera II, diramazione, n° 3
89122 – Reggio Calabria
Tel. 0965 654665 – Cell. 342 9939856

SOMMARIO

<i>PREMESSA</i>	2
<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	5
<i>ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</i>	5
<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</i>	6
<i>LOTTE DI VENDITA</i>	18
<i>STIMA DEL VALORE DEI LOTTE DI VENDITA</i>	19
<i>PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTE DI VENDITA</i>	23
<i>CONCLUSIONI</i>	23

PREMESSA

Con ordinanza del **7/9/2023**, il G.E. dott. Stefano Cantone nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Arcudi quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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 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. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre*

previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali 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.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Giuseppina Costantino, in data **10/10/2023** lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via del Tordo n° 30 di Reggio Calabria. All'orario prefissato, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario, erano presenti i debitori eseguiti [REDACTED]. Nella circostanza si procedeva ad una accurata ispezione dei cespiti eseguendo nel contempo i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Successivamente il sottoscritto esperiva le dovute ricerche catastali e di pubblicità immobiliare, effettuando altresì vari accessi presso gli uffici del Comune di Reggio Calabria per gli accertamenti legati alla regolarità edilizia e per la ricerca dei titoli edilizi ivi presenti. Per uno degli immobili pignorati si provvedeva inoltre all'aggiornamento della planimetria catastale con procedura Docfa, nonché alla elaborazione dell'Attestato di prestazione Energetica ed al relativo deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria.

Infine, completate le attività sopra descritte, lo scrivente portava a termine il mandato ricevuto con la stesura della presente relazione.

ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In data 23/06/2023, con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 27/07/2023 al Registro Generale n. 15042 Registro Particolare n. 10983, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni siti nel Comune di Reggio Calabria alla Via del Tordo n° 30:

- *abitazione di tipo civile identificata nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 14, particella 742, sub 19, cat. A/2, p. 5, vani 7,5;*
- *lastrico solare identificato al foglio 14, particella 742, sub 22, cat. F/5, p. 6, consistenza 203 mq.*

Gli immobili pignorati sono univocamente identificati dalla descrizione e dai riferimenti catastali contenuti nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

CESPITE N° 1

Appartamento per civile abitazione al piano quinto di un maggior fabbricato
in Via del Tordo n° 30 nel Comune di Reggio Calabria
- foglio 14, particella 742, sub 19 -

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il cespite in questione è ubicato a Ravagnese, quartiere periferico del Comune di Reggio Calabria, in una zona prevalentemente caratterizzata da edilizia di tipo condominiale e ampi spazi inedificati ed utilizzati come suolo agricolo.

Tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, attività commerciali e terziarie, ecc.) sono facilmente raggiungibili dall'immobile pignorato attraverso la rete stradale. L'immobile si trova a breve distanza dalla SS 106 ed a circa 8 km dal raccordo con l'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); esso inoltre dista circa 6 km dal centro di Reggio Calabria; circa 6 km dalla stazione centrale ferroviaria; circa 9 km dall'area portuale; circa 1 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 5 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

Posto in fregio a Via del Tordo, l'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al quinto piano (sesto f.t.) di un maggior fabbricato a sei piani fuori terra.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati, solai latero-cementizi e copertura piana praticabile. La facciata risulta solo parzialmente rifinita ad intonaco con varie porzioni di muratura a vista. I frontalini e gli intradossi di alcuni balconi appaiono deteriorati e presentano alcuni distacchi del copriferro.

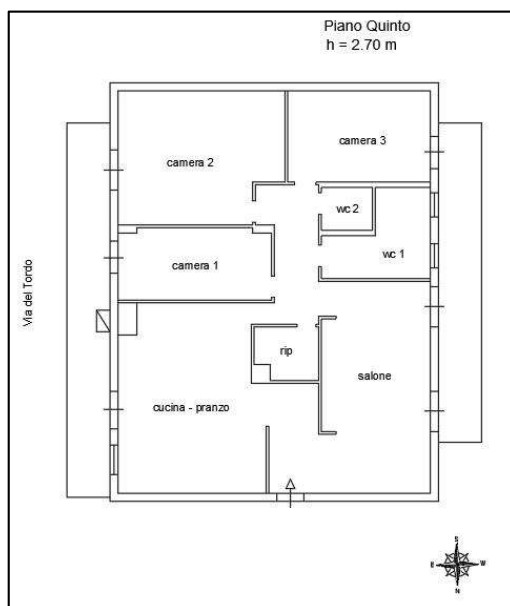
L'ingresso all'edificio avviene attraverso un portone metallico. I vari piani sono serviti da una scala interna rivestita in granito e da impianto ascensore.

L'**appartamento** oggetto di pignoramento è adibito a civile abitazione. Ha una superficie coperta calpestabile di circa **163 mq** ed è composto da un salone, una cucina-sala da pranzo, tre camere, un bagno principale (accessoriato con doppio lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio), un bagno secondario (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e box doccia), ripostiglio, corridoio e disimpegno di ingresso. L'altezza degli ambienti è

di circa 2,70 m. Dispone inoltre di **n° 2 balconi** (prospettanti uno su Via del tordo e uno su cortile condominiale) con una superficie complessiva di circa **41 mq.**

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle ceramiche. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile; la tinteggiatura risulta in ottime condizioni. Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno di buona qualità; quelli esterni, provvisti di zanzariere e avvolgibili oscuranti in plastica, sono in pvc con vetro camera.

L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico sottotraccia e caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di sopralluogo si è riscontrata una differente distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria esistente in catasto.¹

Per sanare tale difformità, lo scrivente (come richiesto dal G.E. al quesito n° 4) ha provveduto al dovuto aggiornamento mediante denuncia di variazione, elaborata dallo scrivente con procedura Docfa.² In esito alla variazione planimetrica non sono state variate né la consistenza né la rendita dell'unità immobiliare.

¹ V. planimetria catastale *ante* aggiornamento (allegato n° 4)

² V. allegato n° 5

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria:³

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via del Tordo n° 30 piano 5	Reggio Calabria	GNA	14	742	19	A/2	2	7,5 vani	198 mq	€ 464,81

Esso risulta intestato a [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 21/01/1963 (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1/1 in regime di comunione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con la [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 31/07/2000** rogato dal notaio Giuliana Onorato di Melito Porto Salvo, repertorio n. 22638 raccolta n. 5281, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/08/2000 ai numeri 10569 del Registro Generale e 8068 del Registro Particolare.⁴

CONFINI

L'immobile confina: a nord con vano scala e appartamento (sub 18) di proprietà di altra ditta; ad est con Via del Tordo; a sud con fabbricato sulla particella 743; ad ovest con cortile condominiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel vecchio P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricadeva in **Zona Omogenea E** - "Zona per attività primarie".

Nel nuovo P.S.C., approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Calabria il 30/12/2023, esso ricade in **A.T.U. III.8** - "orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica".

³ V. allegato n° 4

⁴ V. allegato n° 6

La costruzione dell'intero fabbricato è avvenuta in regime di abusivismo edilizio.

Per l'appartamento in questione (unitamente ad altre unità immobiliari) è stata presentata al Comune di Reggio Calabria una **Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85** (rif. pratica n° **A/6879** del **1/4/1986**) a cui risultano allegate copie dei bollettini di versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione.

La relativa pratica, a cui sono acclusi il Nulla Osta paesaggistico-ambientale n° 35 del 24/01/2005 ed il parere favorevole del Comitato Vincoli Aeroportuali prot. 151942 del 20/09/2007, è ancora mancante di alcuni documenti necessari alla definitiva istruttoria (che dovranno essere integrati dall'eventuale aggiudicatario):

- certificato di idoneità statica del fabbricato;
- rappresentazione grafica delle opere abusive.

Il costo complessivo da sostenere per l'integrazione della pratica (comprensivo di spese tecniche) può presumibilmente essere posto pari a € 4000,00.

In pendenza della procedura di condono, non è ovviamente possibile esprimere un parere sulla conformità della costruzione ad un titolo edilizio che in atto ancora non sussiste.

L'immobile è inoltre privo di certificato di agibilità, per il quale, a procedimento concluso, dovrà essere presentata da parte di un tecnico abilitato una Segnalazione Certificata di Agibilità. Il costo complessivo da sostenere (comprensivo di spese tecniche) può presumibilmente essere posto pari a € 1000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica E**.⁵

STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato e adibito a residenza dei signori [REDACTED]
[REDACTED], debitori esecutati, e dei loro figli.

⁵ V. allegato n° 7

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Dalla certificazione in atti risulta quanto segue:

- **ipoteca legale** n. 632 del 24/04/2013, a favore di Equitalia Sud s.p.a., con sede in Roma, e contro [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, per Euro 87.250,20 di cui Euro 43.625,10 per capitale;
- **costituzione fondo patrimoniale** n. 1707 del 12/02/2015, a favore di [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a Cutro (KR) il 12/09/1963, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a Cutro (KR) il 12/09/1963, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- **domanda giudiziale** n. 6513 del 21/05/2018, a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, e [REDACTED], nata a Cutro (KR) il 12/09/1963, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione;
- **ipoteca giudiziale** n. 1664 del 21/12/2022, a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, per Euro 100.000,00 di cui Euro 49.097,72 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo;
- **pignoramento immobiliare** n. 10983 del 27/07/2023, a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, e [REDACTED], nata a Cutro (KR) il 12/09/1963.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

L'immobile è sottoposto all'amministrazione condominiale del Condominio "Europa" di Via del Tordo 30 di Reggio Calabria.

Al fine di avere ragguagli in merito alla eventuale sussistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di spese fisse di gestione o manutenzione, nonché di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, in data 4/1/2024 il Custode Giudiziario, avv. Giuseppina Costantino, inoltrava via PEC specifica richiesta di informazioni all'Amministratore del condominio. A seguito di ulteriore sollecito inviato il 16/1/2024,

l'Amministratore trasmetteva il Bilancio Consuntivo 2022 ed il Bilancio Preventivo 2023. Dai suddetti documenti e da quanto riferito dallo stesso Amministratore risulta che alla fine dell'anno 2022 per l'immobile in questione sussisteva un debito insoluto di € 483,90 a cui sono da aggiungere le quote condominiali mensili (€ 25,00) dal gennaio 2023 al gennaio 2024 per un importo pari a € 325,00.⁶

⁶ V. allegato n° 8

CESPITE N° 2

Lastrico solare (con manufatto abusivo) al piano sesto di un maggior fabbricato in Via del Tordo n° 30 nel Comune di Reggio Calabria
- foglio 14, particella 742, sub 22 -

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il cespite in questione è ubicato a Ravagnese, quartiere periferico del Comune di Reggio Calabria, in una zona prevalentemente caratterizzata da edilizia di tipo condominiale e ampi spazi ineditati ed utilizzati come suolo agricolo.

Tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, attività commerciali e terziarie, ecc.) sono facilmente raggiungibili dall'immobile pignorato attraverso la rete stradale. L'immobile si trova a breve distanza dalla SS 106 ed a circa 8 km dal raccordo con l'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); esso inoltre dista circa 6 km dal centro di Reggio Calabria; circa 6 km dalla stazione centrale ferroviaria; circa 9 km dall'area portuale; circa 1 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 5 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

Posto in fregio a Via del Tordo, l'immobile pignorato è costituito dal **lastrico solare** di un maggior fabbricato a sei piani fuori terra, con una superficie complessiva di circa **203 mq**. Su una porzione del lastrico solare è stato abusivamente edificato un piccolo appartamento con accesso diretto alla residua porzione di terrazzo ad uso esclusivo.

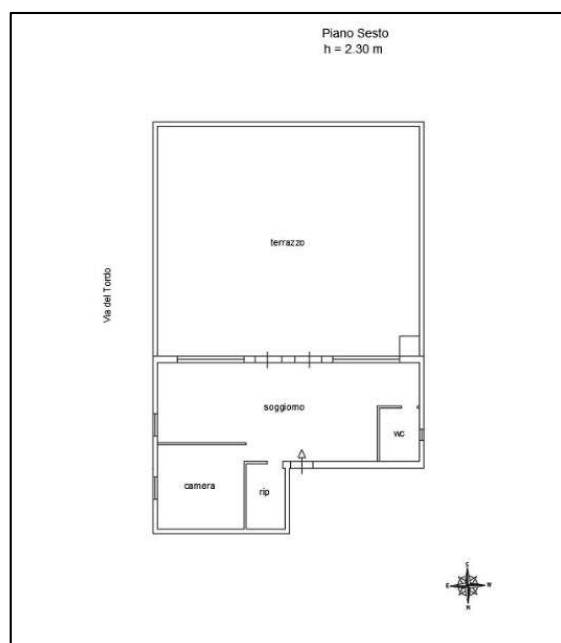
Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati, solai latero-cementizi e copertura piana praticabile. La facciata risulta solo parzialmente rifinita ad intonaco con varie porzioni di muratura a vista. I frontalini e gli intradossi di alcuni balconi appaiono deteriorati e presentano alcuni distacchi del copriferro.

L'ingresso all'edificio avviene attraverso un portone metallico. I vari piani sono serviti da una scala interna rivestita in granito e da impianto ascensore.

L'**appartamento** realizzato sul lastrico solare possiede struttura portante metallica, tamponature murarie e copertura a falda inclinata con lamiera coibentata. Ha una superficie coperta calpestabile di circa **69 mq** ed è composto da un soggiorno open-space, una camera, un bagno (accessoriato con lavabo, bidet e box doccia; al momento del sopralluogo risultava mancare il vaso igienico, pur in presenza della predisposizione al relativo scarico), ripostiglio. L'altezza degli ambienti è di circa 2,30 m.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle ceramiche. Sulle pareti sono evidenti i segni di rasature probabilmente eseguite per risarcire sopravvenute fessurazioni dell'intonaco. Il soffitto è rivestito con pannelli di cartongesso. Le pareti ed il pavimento del bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

La restante porzione del lastrico solare costituisce di fatto un **terrazzo a livello** ad uso esclusivo, con una superficie calpestabile di circa **121 mq** delimitata da parapetto in muratura. Il pavimento è rivestito in mattonelle ceramiche per esterni. Sono altresì presenti una struttura metallica di supporto per una tenda ombreggiante di circa 5,10 x 3,70 metri ed un piccolo forno a legna in terracotta.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria⁷:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via del Tordo n° 30 piano 6	Reggio Calabria	GNA	14	742	22	F/5	-	203 mq	-	-

⁷ V. allegato n° 4

Esso risulta intestato a [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1/1 in regime di comunione dei beni.

Va evidenziato che l'effettivo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla attuale categoria catastale (F/5) per la presenza del manufatto realizzato in regime di abusivismo edilizio.

Tuttavia, in considerazione della non sanabilità di tale manufatto (v. *infra*) ed in accordo con il G.E., si è ritenuto di non eseguire alcuna variazione catastale.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al sig. [REDACTED], nato a Reggio [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED], [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 02/10/2003** rogato dal notaio Maria Pontorieri di Montebello Ionico, repertorio n. 3481 raccolta n. 1153, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 22/10/2003 ai numeri 15303 del Registro Generale e 11955 del Registro Particolare.⁸

CONFINI

L'immobile confina: a nord con vano scala e lastrico solare (sub 21) di proprietà di altra ditta; ad est con Via del Tordo; a sud con fabbricato sulla particella 743; ad ovest con cortile condominiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel vecchio P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricadeva in **Zona Omogenea E** - "Zona per attività primarie".

Nel nuovo P.S.C., approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Calabria il 30/12/2023, esso ricade in **A.T.U. III.8** - "orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica".

La costruzione del fabbricato, di cui il lastrico solare è parte, è avvenuta in regime di abusivismo edilizio.

⁸ V. allegato n° 6

Per il lastrico solare in questione (unitamente ad altre unità immobiliari) è stata presentata al Comune di Reggio Calabria una **Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85** (rif. pratica n° **A/6879** del **1/4/1986**) a cui risultano allegate copie dei bollettini di versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione.

La relativa pratica, a cui sono acclusi il Nulla Osta paesaggistico-ambientale n° 35 del 24/01/2005 ed il parere favorevole del Comitato Vincoli Aeroportuali prot. 151942 del 20/09/2007, è ancora mancante di alcuni documenti necessari alla definitiva istruttoria (che dovranno essere integrati dall'eventuale aggiudicatario):

- certificato di idoneità statica del fabbricato;
- rappresentazione grafica delle opere abusive.

Il costo complessivo da sostenere per l'integrazione della pratica (comprensivo di spese tecniche) può presumibilmente essere posto pari a € 4000,00.

In pendenza della procedura di condono, non è ovviamente possibile esprimere un parere sulla conformità delle opere ad un titolo edilizio che in atto ancora non sussiste.

L'appartamento presente sul lastrico solare oggetto di pignoramento, tuttavia, non è contemplato nella domanda di sanatoria di cui sopra. Esso infatti è stato edificato successivamente alle varie leggi sul condono edilizio ed è privo di autorizzazione edilizia. Inoltre, l'altezza dei locali (2,30 metri) risulta inferiore all'altezza minima (2,70 m) prevista dal D.M. del 5 luglio 1975 per l'abitabilità degli stessi.

Oltre alle irregolarità di ordine urbanistico-edilizio, è anche da segnalare che l'area su cui sorge il fabbricato è sottoposta a vincolo paesaggistico. A tal proposito va ricordato che, ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 42/2004, *“L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 [c.d. “abusi minori” (n.d.r.)], l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi”*. Il che, come recentemente affermato dalla Corte di Cassazione Penale con Sentenza n. 190 del 7 gennaio 2021, *“impedisce anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001”*.

Inoltre, poiché le ragioni del credito sono successive ai termini fissati dalle tre leggi sul condono edilizio, l'opera in questione non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Alla luce di quanto sopra esposto è quindi evidente che l'appartamento realizzato sul lastrico solare pignorato è da considerare **abusivo e non sanabile**. In atto, comunque, l'immobile non risulta ancora gravato da alcun decreto di demolizione e riduzione in pristino né di acquisizione al patrimonio comunale.

Il costo da sostenere per un eventuale richiesta di demolizione delle opere abusive e di ripristino della destinazione a semplice lastrico solare, tenuto anche conto delle spese di smaltimento e del possibile recupero di parte dei materiali, può essere complessivamente stimato pari a € 5.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Considerata la destinazione d'uso legittima (lastrico solare), l'immobile pignorato **non necessita** di Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dell'art. 3 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente nella disponibilità dei signori [REDACTED]
[REDACTED], debitori esecutati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Dalla certificazione in atti risulta quanto segue:

- **ipoteca legale** n. 632 del 24/04/2013, a favore di Equitalia Sud s.p.a., con sede in Roma, e contro [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, per Euro 87.250,20 di cui Euro 43.625,10 per capitale;
- **costituzione fondo patrimoniale** n. 1707 del 12/02/2015, a favore di [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a Cutro (KR) il 12/09/1963, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a Cutro (KR) il 12/09/1963, per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- **domanda giudiziale** n. 6513 del 21/05/2018, a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano, e contro [REDACTED], [REDACTED] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione;
- **ipoteca giudiziale** n. 1664 del 21/12/2022, a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano, e contro [REDACTED], [REDACTED] per Euro 100.000,00 di cui Euro 49.097,72 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo;
- **pignoramento immobiliare** n. 10983 del 27/07/2023, a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 21/01/1963, e [REDACTED], nata a Cutro (KR) il 12/09/1963.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

L'immobile è sottoposto all'amministrazione condominiale del Condominio "Europa" di Via del Tordo 30 di Reggio Calabria.

Al fine di avere ragguagli in merito alla eventuale sussistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di spese fisse di gestione o manutenzione, nonché di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, in data 4/1/2024 il Custode Giudiziario, avv. Giuseppina Costantino, inoltrava via PEC specifica richiesta di informazioni all'Amministratore del condominio. A seguito di ulteriore sollecito inviato il 16/1/2024, l'Amministratore trasmetteva il Bilancio Consuntivo 2022 ed il Bilancio Preventivo 2023. Dai suddetti documenti e da quanto riferito dallo stesso Amministratore risulta che alla fine dell'anno 2022 per l'immobile in questione sussisteva un debito insoluto di € 199,43 a cui sono da aggiungere le quote condominiali mensili (€ 5,00) dal gennaio 2023 al gennaio 2024 per un importo pari a € 65,00.⁹

⁹ V. allegato n° 8

LOTTE DI VENDITA

La composizione dei lotti è finalizzata a costituire porzioni immobiliari che consentano una fruizione autonoma e indipendente. Nella fattispecie, considerate le caratteristiche dei cespiti oggetto di perizia, il sottoscritto reputa opportuno ed economicamente vantaggioso che si proceda alla eventuale vendita mediante la formazione di due lotti.

LOTTO 1

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE

Appartamento per civile abitazione al piano quinto di un maggior fabbricato in Via del Tordo n° 30 nel Comune di Reggio Calabria

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via del Tordo n° 30 piano 5	Reggio Calabria	GNA	14	742	19	A/2	2	7,5 vani	198 mq	€ 464,81

LOTTO 2

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE

Lastrico solare (con manufatto abusivo) al piano sesto di un maggior fabbricato in Via del Tordo n° 30 nel Comune di Reggio Calabria

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via del Tordo n° 30 piano 6	Reggio Calabria	GNA	14	742	22	F/5	-	203 mq	-	-

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

Appartamento per civile abitazione al piano quinto di un maggior fabbricato
in Via del Tordo n° 30 nel Comune di Reggio Calabria
-sez. GNA, foglio 14, particella 742, sub 19 -

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

L'immobile ricade in località Ravagnese, quartiere periferico del Comune di Reggio Calabria, in una zona con presenza edilizia prevalentemente di tipo condominiale e ampie porzioni di suolo ineditato. La relativa tranquillità del contesto urbano nonché la vicinanza all'asse viario della SS 106, che permette un rapido collegamento con il centro ed i principali servizi cittadini, conferisce alla zona un discreto apprezzamento sul mercato immobiliare residenziale.

L'unità immobiliare in oggetto, inoltre, possiede discrete caratteristiche intrinseche, con finiture interne di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Di contro, tuttavia, è certamente da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla sussistenza di una istanza di condono edilizio non ancora definita, nonché alla circostanza che ampie porzioni della facciata condominiale del fabbricato risultano non rifinite ed in mediocre stato di conservazione.

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

Per la valutazione dell'immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma delle *superfici lorde* dei vani principali (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. commerciale
Appartamento	188 mq	1,00	188,0 mq
Balconi	41 mq	0,30	12,3 mq
Sup. commerciale totale			200,3 mq

Per la definizione del **valore unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U., si giudica congruo un valore unitario "ordinario" pari a **900,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al I semestre 2023, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni civili*" in normale stato conservativo, da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
200,30 mq	€/mq 900,00	€ 180.270,00

Tenuto conto dell'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla sussistenza di una istanza di condono edilizio non ancora definita ed alle condizioni della facciata condominiale del fabbricato, al valore di cui sopra è da applicare un abbattimento che si assume complessivamente pari al 15%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Appartamento per civile abitazione	Sez. GNA Foglio 14 part. 742 sub 19	5	200,3 mq	€ 180.270,00	0,85	€ 153.229,50

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 150.000,00 (centocinquantamila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

LOTTO 2

Lastrico solare (con manufatto abusivo) al piano sesto di un maggior fabbricato
in Via del Tordo n° 30 nel Comune di Reggio Calabria
- sez. GNA, foglio 14, particella 742, sub 22 -

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

L'immobile ricade in località Ravagnese, quartiere periferico del Comune di Reggio Calabria, in una zona con presenza edilizia prevalentemente di tipo condominiale e ampie porzioni di suolo inedificato. La relativa tranquillità del contesto urbano nonché la vicinanza all'asse viario della SS 106, che permette un rapido collegamento con il centro ed i principali servizi cittadini, conferisce alla zona un discreto apprezzamento sul mercato immobiliare residenziale.

Il piccolo appartamento realizzato sul lastrico solare presenta finiture interne parzialmente incomplete. Nel complesso, comunque, esso possiede caratteristiche intrinseche di medio livello, soprattutto in relazione alla panoramicità della posizione ed alla disponibilità di un ampio terrazzo ad uso esclusivo.

Di contro, tuttavia, è certamente da considerare la circostanza che detto immobile risulta **abusivo e non sanabile**.

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

In atto, l'immobile oggetto di stima non risulta ancora gravato da alcun decreto di demolizione e riduzione in pristino né di acquisizione al patrimonio comunale.

Poiché, come è noto, l'effettiva attuazione di siffatti provvedimenti da parte degli organi preposti è operazione piuttosto remota e, comunque, soggetta a lunghi tempi di definizione, per la valutazione del valore commerciale del cespite appare corretto fare riferimento al **valore d'uso** per un periodo che può ragionevolmente essere fissato in anni 20. Tale valore è dato dall'accumulazione al momento della stima dei redditi annui netti maturabili nell'arco temporale considerato.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma della *superficie lorda* dell'appartamento (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. commerciale
Appartamento	78 mq	1,00	78,0 mq
Terrazzo ad uso esclusivo (fino a 25 mq)	25 mq	0,30	7,5 mq
Terrazzo ad uso esclusivo (oltre 25 mq)	100 mq	0,10	10,0 mq
Sup. commerciale totale			85,5 mq

Per la definizione del **canone locativo unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U. si giudica congruo un canone locativo unitario "ordinario" pari a **2,90 €/mq x mese**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al I semestre 2023, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni civili*" in normale stato conservativo, da un minimo di 2,60 €/mq x mese ad un massimo di 3,20 €/mq x mese.

Risulta pertanto:

Superficie commerciale	Canone unitario mensile	Canone totale mensile
85,50 mq	€/mq*mese 2,90	€ 247,95

Il **canone di locazione mensile** potenzialmente retraibile, in cifra arrotondata, può quindi essere stimato pari a **€/mese 250,00** (duecentocinquanta/00).

Il reddito annuo lordo (R_L) risulta:

$$R_L = 250,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.000,00$$

Il reddito annuo netto (R_N) si ottiene decurtando l'incidenza delle spese di gestione dell'immobile a carico del proprietario (manutenzione, oneri fiscali, ecc.), le quali nella fattispecie possono ragionevolmente essere poste pari al 15% del reddito lordo:

$$R_N = 0,85 \times R_L = 0,85 \times \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 2.550,00$$

Assunto un tasso di capitalizzazione (r) del 4,5%, l'accumulazione al momento della stima dei redditi annui netti maturabili nel ventennio risulta pari a:

$$D_a = R_N \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} = € 2.550,00 \times \frac{(1+0,045)^{20} - 1}{0,045(1+0,045)^{20}} = € 33.170,24$$

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato (corrispondente al suo *valore d'uso* per un ventennio), in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 33.000,00 (trentatremila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTI DI VENDITA

Lotto	Tipologia immobile	Piano	Sup. comm.le	Rif. catastali	Valore stimato
1	Appartamento per civile abitazione	5	200,3 mq	Sez. GNA F. 14 part. 742 sub 19	€ 150.000,00
2	Lastrico solare con manufatto abusivo	6	85,5 mq	Sez. GNA F. 14 part. 742 sub 22	€ 33.000,00

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n° 23 pagine e di cui fanno parte integrante gli allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ai sensi dell'art. 16-bis della Legge 17 dicembre 2012 n. 221, il tutto è depositato in Cancelleria per via telematica unitamente alla nota delle competenze e delle spese.

Reggio Calabria, 01/02/2024

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Arcudi)

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie;
4. Documentazione catastale;
5. Denuncia di variazione (Docfa);
6. Titoli di proprietà;
7. Attestato di Prestazione Energetica;
8. Bilanci condominiali.