TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Iª SEZIONE CIVILE
- ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI –
DOTT STEFANO CANTONE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 66/2024 R.G. Es.

INTESA SANPAOLO SPA contr[redacted]

RELAZIONE

Premessa e attività del C.T.U.

Con provvedimento del 23 Dicembre 2024, Il Tribunale di Reggio Calabria – G.E. dott. Stefano Cantone - ha disposto la nomina del sottoscritto quale C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Con la stessa ordinanza, è stato fissato il termine per il deposito del referto peritale ed il relativo deferimento del giuramento di rito, entro trenta giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c. .

Avuta conoscenza dell'incarico conferito a mezzo pec, lo scrivente C.T.U. si è recato presso gli Uffici della Cancelleria del Tribunale di Reggio Calabria - Esecuzioni immobiliari -, ed ha provveduto ad eseguire il Giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico.

Successivamente al giuramento reso dal sottoscritto C.T.U., le operazioni peritali di sopralluogo, dopo vari tentativi notificati, sono state concordate ed effettuate con un primo sopralluogo alla data del 07.03.2025 alle ore 14:30 e come secondo sopralluogo alla data del 09.07.2025 alle ore 9:00.

In data 07.03.2025 (verbale di sopralluogo) alla presenza del custode giudiziario, Dott.ssa Antonella Zinnarello e della [redacted] - madre della comproprietaria [redacted] che ha provveduto a favorire l'accesso all'immobile - il sottoscritto ha eseguito la ricognizione dei cespiti oggetto del

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

presente procedimento esecutivo, i riscontri metrici, planimetrici e i rilievi fotografici.

Al secondo sopralluogo del 09.07.2025 (verbale di sopralluogo) alla presenza del custode giudiziario, Dott.ssa Antonella Zinnarello, e della comproprietari[redacted] [redacted] il sottoscritto che ha eseguito una ricognizione dei luoghi per accertare una variazione planimetrica depositata dai comproprietari in catasto in data successiva al primo sopralluogo, riscontrata durante un'ispezione online presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria – Catasto; la variazione è consistita nella correzione del dato riferito ai mq e nell'esatta rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi con il posizionamento della porta della camera da letto confinante con il soggiorno.

Successivamente, al fine di accertare la documentazione ipo-catastale e la documentazione progettuale, lo scrivente C.T.U. ha effettuato ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria - Catasto -, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso il Dipartimento Infrastrutture - Lavori Pubblici Settore 3 Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni– Area Meridionale – Reggio Calabria (ex genio civile).

Il G.E. ., ha fissato la data della prossima udienza per la data del 14/10/2025.

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

QUESITI ED ORDINANZA DEL GIUDICE

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;

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

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,

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

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.

L'esperto dovrà:

– riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

– depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;

– inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

– intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

– allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

– allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

– segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

RISPOSTE AI 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;

Bene oggetto di esecuzione

La procedura esecutiva indicata in epigrafe è stata promossa da Intesa SanPaolo spa nei confronti de[redacted] in relazione ai diritti di proprietà di 1/2 e 1/2 (in regime di separazione dei beni) sul seguente immobile:

1) Unità immobiliare sita in Reggio Calabria, Via Giuseppe Chirico n. 3, al piano primo, distinto al N.C.E.U. di Reggio Calabria, al Foglio di Mappa 103, particella 466, sub. 58, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 822,46. (visura catastale)
2) Nota di trascrizione: registro generale n. 4960, registro particolare 3688, presentazione n. 29 del 26/03/2004. (in allegato)

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento

Lo scrivente, a seguito delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, ha rilevato che, in riferimento al subalterno 58, oggetto di pignoramento, e secondo l'elenco sintetico delle formalità richiesto da ispezione ipotecaria (in allegato) del 10/09/2025 non è risultata nessuna trascrizione successiva all'ultima del 06/09/2024 – Registro Particolare 13431 Registro Generale 10821.

Storia Ipotecaria ultraventennale dall'attualità a ritroso e proprietà del bene

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo registro generale n. 37930 registro particolare n. 24086 del 12/12/2005 **a favore** Regione Calabria con sede in Catanzaro codice fiscale 80002770792 **contro** [redacted] entrambi in **regime di separazione dei beni** in virtù di atto per notar [redacted] di Reggio di Calabria del 25/11/2005 repertorio n. 106118. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Reggio di Calabria, alla Via Mantova, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana R foglio 103 particella 466 sub. 58 natura A2 di 5,5 vani scala C interno 2 al piano 1, di cui i signori [redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 7124 registro particolare n. 912 del 4/5/2009 di Euro 332.000,00 **a favore** Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219 **contro** [redacted] entrambi in regime di separazione dei beni in virtù di atto per notar Maria Federico di Reggio di Calabria del 29/4/2009 repertorio n. 86041. Mutuo fondiario di Euro 166.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Reggio di Calabria, alla Via Mantova,

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana R foglio 103 particella 466 sub. 58 natura A2 di 5,5 vani scala C interno 2 al piano 1 e particella 466 sub. 75 natura C6 di mq. 16 scala B al piano S1, di cui i signor[redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Annotazione:

- registro generale n. 8973 registro particolare n. 923 del 29/4/2011, in virtù di atto per notar Salvatore Federico di Roccella Ionica del 18/4/2011 repertorio n. 25272. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Reggio di Calabria, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 103 particella 466 sub. 75.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 10821 registro particolare n. 1190 del 2/7/2018 di Euro 27.490,54

a favore Banca di Credito Cooperativo di Cittanova Società Cooperativa con sede Cittanova codice fiscale 00087180808 domicilio ipotecario eletto in Cosenza presso lo Studio dell'Avv. E. Arturi, Via Panebianco, n. 326

contr[redacted]

in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Palmi del 23/5/2018 repertorio n. 3070/2018. A garanzia della somma di Euro 20.090,54. Ipoteca, tra l'altro immobile, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Reggio di Calabria, alla Via Mantova, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana R foglio 103 particella 466 sub. 58 natura A2 di 5,5 vani scala C interno 2 al piano 1, di proprietà della signora[redacted]

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16092 registro particolare n. 13431 del 6/9/2024

a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158,

contro[redacted]

in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Reggio di Calabria del 28/7/2024 repertorio n. 1779. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Reggio di Calabria, alla Via Mantova, distinta al

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana R foglio 103 particella 466 sub. 58 natura A2 di 5,5 vani scala C interno 2 al pia-no 1, di cui i signor[redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Si allegano certificato notarile ed ispezione ipotecaria.

Dalle risultanze della Conservatoria dei Registri immobiliari di Reggio Calabria, fatte salve le criticità sopraesposte, il bene oggetto di pignoramento risulta intestato a:

- [redacted] regime di separazione dei beni;
- [redacted] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

(visura catastale in allegato).

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

Formalità pregiudizievoli nel ventennio

Le formalità pregiudizievoli nel ventennio contro il Sig. [redacted] con proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e contro la Sig.ra [redacted] con proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni:

1) TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – SU UNITA' IMMOBILIARE H224, REGGIO CALABRIA (RC), CATASTO FABBRICATI SEZIONE URBANA RC, FOGLIO 103, PARTICELLA 466 SUBALTERNO 58 NATURA A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, CONSISTENZA 6,5 VANI, VIA MANTOVA N. 3 (attuale via Giuseppe Chirico).
Trascritto presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria al Registro Generale n. 16092 e al Registro Particolare n. 13431 a favore di:
- Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- [redacted] per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;
[redacted] per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

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

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento sito al piano primo e con accessori ai piani interrati, di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria in Via Giuseppe Chirico (già via Mantova), numero civico 3, ed è riportato nel N.C.E.U (Nuovo Catasto edilizio Urbano) del Comune di Reggio Calabria, sezione RC, al Foglio di Mappa 103, particella 466, sub. 58, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 822,46.

L'edificio è ubicato nella periferia sud della città di Reggio Calabria alla via Giuseppe Chirico, poco sopra il viale Calabria, e si trova posizionata perpendicolarmente alla Via Nicola Giunta a nord e alla via Loreto a sud; tale zona, molto vicina al centro della città, presenta un tessuto edilizio misto, caratterizzato da edifici di antica costruzione ed edifici risalenti soprattutto anni anni 70, 80 e 90. Trattasi di una zona residenziale e commerciale, vicina ad Istituti di Credito, servizi commerciali di vario genere sparsi sul viale Calabria tra cui due palestre molto vicine, oltre che molti parchi e slarghi dedicati ai mercati rionali nelle vicinanze che rappresentano le attrazioni più prestigiose della periferia sud della città.

L'appartamento in esame è posto al piano primo ed è dotato di accessori ai piani interrati. Esso fa parte di un maggior fabbricato a 3 corpi di fabbrica e 6 elevazioni (7 piani f.t.) più piano interrato, il quale è stato realizzato in cemento

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

armato con concessione edilizia n 37 (pratica edilizia n 9912/B) del 15/04/1998 e con successiva concessione edilizia in variante N 28 del 22/02/2000.

L'edificio confina a Sud con la Via Loreto, e ad Ovest con la via Giuseppe Chirico (già via Mantova) ad Est con altri edifici e a Nord con la via Nicola Giunta. Le facciate condominiali si presentano in buone condizioni di manutenzione. L'edificio, al suo interno, è dotato di ascensore e presenta ottime rifiniture; l'androne è arricchito con pavimenti delle scale e battiscopa in granito, mentre le pareti tinteggiate con idropittura lavabile di colore bianco.

L'accesso dell'appartamento in trattazione è posto sul pianerottolo del piano primo ed è costituito da un portone blindato; sullo stesso piano coesiste un altro accesso ad un'altra unità immobiliare presente.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, un piccolo ripostiglio, un disimpegno che porta ad una cucina, tre camere da letto, e due bagni servizio.

L'appartamento ha una superficie calpestabile di mq 113, oltre alla superficie calpestabile dei balconi pari a 25,88mq.

L'altezza sottotetto è pari a 2.82 metri.

L'interno dell'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Le rifiniture interne, sono di recente ristrutturazione, quali i pavimenti in finto parquet flottante come anche i battiscopa, i muri tinteggiati con idropittura lavabile beige nella zona giorno e colorata nelle camerette, gli infissi interni di legno tamburato, gli esterni in pvc color legno scuro e tapparelle esterne.

I servizi igienici e la cucina presentano dei rivestimenti in ceramica, più nello specifico sopra il top nella cucina mentre ad altezza porte interne nei bagni, i quali presentano pavimenti anch'essi in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'immobile è dotato di certificazione energetica redatta dallo scrivente e presenta classe energetica F con EP gl nren 118.59 kWh/mq anno (in allegato).

Il sistema di calcolo della superficie commerciale è redatto secondo il Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate,

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

pubblicato sul Borsino immobiliare e secondo le norme UNI 10750.

CALCOLO CONSISTENZA				
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE IN MQ	COEFFICIENTE DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ
PRIMO	ABITAZIONE	134,32	100%	134,32
	BALCONI	26,65	33%	0,81
	ANDRONE	22,38	50%	0,45
			TOTALE	**135,58**

La superficie commerciale viene arrotondata a 135 mq.

Planimetria derivante dal rilievo dello scrivente in allegato.

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

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;

Dalla consultazione degli atti del fascicolo di Ufficio e dalle risultanze ottenute è emerso che:

- Vi è corrispondenza e conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- I dati indicati in pignoramento hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione ad eccezione del nome della via che è divenuta via Giuseppe Chirico (precedentemente già via Mantova) come da visura catastale allegata;
- Alla data di trascrizione del pignoramento la proprietà del bene, secondo le risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta in capo ai [redacted] la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

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;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento sito al piano primo di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria in Via Giuseppe Chirico, numero civico 3, ed è riportato nel N.C.E.U (Nuovo Catasto edilizio Urbano) del Comune di Reggio Calabria, sezione RC, Foglio 103,

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

Particella 466 subalterno 58, piano 1 categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5, Rendita Catastale Euro 822,46.

Si inserisce, in allegato, **l'attuale planimetria catastale, la quale non risulta conforme allo stato di fatto, sia nel momento del primo sopralluogo del 07.03.2025 alle ore 14:30 ove era presente una diversa distribuzione degli spazi afferenti il vano soggiorno, dove non era rappresentato un ripostiglio e dove inoltre risultava una porta scorrevole che portava alla camera da letto posizionata con l'ingresso prospicente il soggiorno stesso, sia nel successivo sopralluogo del 09.07.2025 alle ore 9:00 effettuato successivamente perché è stato effettuato il deposito di un'altra planimetria catastale differente rispetto alla precedente soltanto per lo spostamento di codesta porta di accesso** (entrambe in allegato). Tale planimetria depositata, previo incarico ad un tecnico di fiducia dalla [redacted] non risulta presentare ancora il vano ripostiglio rilevato visivamente invece in entrambi i sopralluoghi e correttamente rappresentato nel rilievo effettuato dal sottoscritto che si allega alla presente. L'aggiornamento catastale andava eseguito per correttezza previa presentazione di un titolo abilitativo adatto alla situazione, quale la C.I.L.A. in sanatoria, che avrebbe consentito di sanare la diversa distribuzione degli spazi interni con successivo aggiornamento catastale e segnalazione certificata di agibilità.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che le due pareti inserite a formare il sopra indicato ripostiglio sono state eseguite in cartongesso direttamente sui pavimenti del vano soggiorno. A riprova di una situazione non conforme, lo scrivente, allega l'attuale pianta e stato di fatto (rilievo) derivante dalle misurazioni effettuate, e suggerisce che sia effettuata prima la sanatoria con i passaggi urbanistici precedentemente descritti e poi il nuovo accatastamento con successiva Segnalazione Certificata di Agibilità a chiusura lavori.

5- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La presente procedura esecutiva riguarda un immobile facente parte un fabbricato già edificato con regolare concessione edilizia n 37 del 15 aprile 1998 (pratica edilizia n 9912/B) e successiva concessione edilizia in variante n 28 del 22

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

febbraio 2000; non sono presenti, pertanto, terreni dei quali bisogna identificare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un maggior fabbricato a più corpi di fabbrica (precisamente un complesso edilizio condominiale "Condominio Diana") che è stato realizzato con regolare concessione edilizia n 37 del 15 aprile 1998 (pratica edilizia n 9912/B) e successiva concessione edilizia in variante n 28 del 22 febbraio 2000 (pratica edilizia n 9912/D), attestazione di deposito in data 15 aprile 1998 prot. 37 e successivo deposito in Variante in data 21 gennaio 2000 prot. 109 (pratica n. 104 prot. 150 del 3 febbraio 2003) Servizio di Edilizia Asismica della Regione Calabria ai sensi della legge n 64/74 e L.R. n 7 del 27/04/1998, certificato di collaudo n 150 del 3 febbraio 2003, successiva dichiarazione integrativa di collaudo statico prat. n. 104 prot. 466 del 15 aprile 2005 e certificato di agibilità n 49 del 28 aprile 2005 (pratica n 35/05).

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli uffici della Regione Calabria DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE - LAVORI PUBBLICI SETTORE 3 VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

COSTRUZIONI– AREA MERIDIONALE – REGGIO CALABRIA (ex Genio Civile) per il recupero del progetto strutturale, del collaudo e di tutti le gli elaborati di conformità; tale accesso dava esito negativo in quanto mancavano i dati del nulla osta stesso (si allega protocollo di accesso agli atti con esito negativo ed integrazioni). Successivamente effettuando l'accesso agli atti presso gli uffici di URBANISTICA PIANIFICAZIONE TERRITORIO del Comune di Reggio Calabria sono stati recuperati nuovi dati per un ulteriore accesso (Ex Genio Civile). Grazie al recupero dell'autorizzazione per inizio lavori Genio Civile (allegato 15) è stata inviata nuova richiesta. Agli uffici di URBANISTICA PIANIFICAZIONE TERRITORIO è stato recuperato inoltre l'intero progetto con tutti i suoi elaborati architettonici, il collaudo, il calcolo delle superfici per la determinazione del costo di costruzione, il certificato di agibilità totale e la pratica di agibilità con particolari focus sulle certificazioni degli impianti dell'unità immobiliare in oggetto sub 58 (vedi allegati 16-17-18-19-20). Successivamente è stata visionata dallo scrivente la pratica n. 104 prot. 466 del 15 aprile 2005 presso gli uffici della Regione Calabria DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE - LAVORI PUBBLICI SETTORE 3 VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI– AREA MERIDIONALE – REGGIO CALABRIA (ex Genio Civile). Nella stessa erano rappresentati i corpi di fabbrica della scala A e della scala B. Il corpo di fabbrica della scala C - accesso al sub 58 (oggetto della presente) - è mancante. Lo scrivente, ad oggi, ipotizza che lo stesso possa essere al più contenuto in un ulteriore fascicolo conseguente alla dichiarazione integrativa di collaudo statico. Ciò nonostante l'accesso alle pratiche presso gli uffici URBANISTICA PIANIFICAZIONE TERRITORIO ha prodotto i risultati richiesti e si è potuto eseguire il controllo di conformità del progetto architettonico che contiene la planimetria generale totale, la pianta architettonica interessata con le relative sezioni e l'assonometria di tutti e tre i corpi di fabbrica. Da questo controllo è emerso che l'unità immobiliare faceva parte di una "pianta tipo" che riguardava i piani 1-2-3-4-5 e la sua divisione originaria (da progetto) differisce rispetto a

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

quella rilevata dallo scrivente durante i sopralluoghi. La differenza riguarda la distribuzione planimetrica interna (vedi allegato 16) che vedeva la presenza accostata di due bagni ad ovest (in affaccio alla via Mantova ora via Giuseppe Chirico) due camere da letto nella zona dell'attuale cucina rilevata nello stato dei luoghi, e l'allora cucina posizionata nella zona giorno (lato est) in accostamento col vano soggiorno. Questa suddivisione è stata successivamente modificata (dal 2011 in base agli aggiornamenti delle planimetrie catastali allegate) con la distribuzione interna attuale rilevata; secondo una ricerca effettuata presso gli uffici URBANISTICA PIANIFICAZIONE TERRITORIO non esiste una pratica di nuova distribuzione interna riguardante il sub 58, presentata per lavori interni a nome dei due comproprietari, né tanto meno con i riferimenti alla via Mantova o al complesso condominiale in oggetto. Dunque non esistendo una pratica viene meno anche la nuova agibilità dei locali non presente e di conseguenza va effettuata previa sanatoria.

La planimetria catastale ultima (depositata agli atti nel 2025 ed allegata) presenta l'assenza di un vano (ripostiglio lato soggiorno) che modifica ulteriormente la distribuzione interna (meglio spiegato ed approfondito nel quesito n 14).

Di seguito si indicano i costi e l'ordine di presentazione dei titoli per l'ottenimento della sanatoria e della successiva agibilità dei locali:

- C.I.L.A. in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria) con diritti di segreteria pari a 100 euro e sanzione pari a 1000 euro;
- Accatastamento confermato all'ultimo depositato 0 euro;
- S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 con diritti di segreteria pari a 150 euro;
- Spese tecniche di presentazione pratica pari a 3050 euro che comprendono la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria e della S.C.A.

Occorre presentare la nuova segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 (si allega verbale di riscontro di accesso agli atti presso URBANISTICA PIANIFICAZIONE E TERRITORIO con le pratiche consultate agli atti).

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

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;***

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento secondo il titolo di proprietà (compravendita in allegato repertorio n 104516, raccolta n 13520, trascrizione del 26 maggio 2004 n 4960) conferma che ciò che è stato compravenduto è franco e libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di terzi in genere (eccezion fatta per la formalità ipotecaria dell'accollo del mutuo citato nello stesso atto).

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;***

Sono presenti due comunicazioni da parte dell'amministratrice [redacted] del "Condominio Diana" di cui l'immobile oggetto della presente fa parte.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ammontano a circa 730,00 Euro. Allo stato attuale non sono state deliberate spese straordinarie; i pagamenti relativi agli ultimi due anni sono in regola. Per come riferito dall'amministratore dovrà essere approvato il bilancio consuntivo 2024.

Nessun procedimento giudiziario pendente da parte del Condominio nei confronti dell'immobile oggetto di pignoramento (si allega la comunicazione).

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;***

L'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione consiste in un unico lotto quindi è vendibile in maniera unica e non divisibile.

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

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

L'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione consiste in un unico lotto intestato [redacted]ra per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni.

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

L'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare è costituito, così come meglio esplicato sopra, da un appartamento al primo piano. Risulta essere occupato dall[redacted]

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

Lo stato coniugale risulta essere quello di separazione ed attualmente la signora [redacted] ha avuto l'assegnazione della casa coniugale tramite procedimento n

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

2897/2020 RG di condizioni di separazione consensuale del Tribunale Civile di Reggio Calabria (che si allega alla presente).

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;***

Sull'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

La situazione di vincoli o oneri di natura condominiale è in regola come da accertamenti forniti dall'amministratrice del "Condominio Diana" [redacted] la quale comunica che l[redacted] ha versato tutte le somme da preventivo 2024 ed anche quote condominiali per l'anno 2025. Dunque è in regola con il pagamento degli oneri condominiali. (si allega la comunicazione).

Non sono stati riscontrati inoltre diritti demaniali o usi civici.

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***

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Considerazioni Generali e Criteri Di Stima

La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una libera contrattazione di compravendita; in termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli immobili se messi in vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza.

Lo scrivente, al fine di raggiungere il valore di mercato che sia più probabile non ritiene di utilizzare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, visto il periodo di forte instabilità ed i conseguenti bassi redditi degli affitti.

Pertanto, il procedimento estimativo si risolve con il cosiddetto metodo sintetico-comparativo che consiste nell'esaminare i comportamenti di mercato maturati per beni omogenei all'oggetto della valutazione e sulla attribuzione a quest'ultimo dei risultati scaturiti da quei comportamenti. Pertanto, tale metodo riporta il valore degli immobili ad un preciso parametro sintetico, nel caso specifico in esame il metro quadrato di superficie, di immobili simili nella zona considerata. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva e materiali, vetustà, stato di conservazione, rifiniture, ecc.) ed estrinseche (contesto territoriale, accessibilità attraverso la viabilità, servizi generali e pubblici, attività commerciali, attività sociali, ecc.) dei beni, della loro ubicazione, nonché delle corti esclusive esterne e delle relative sistemazioni (piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato ed in particolare della situazione urbanistica/edilizia degli immobili che è stata sopra rappresentata.

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

Per stilare i valori più probabili di mercato, è stata effettuata una accurata indagine con riferimento alla data attuale, al fine di accertare il prezzo da attribuire ai beni stessi, con riferimento a quelli realizzati in concreto da immobili similari compravenduti in libera contrattazione. Le opportune informazioni sono state assunte in loco, presso emeroteche (anche virtuali) e presso agenzie immobiliari; tali dati sono stati confrontati con quelli dell'OMI (Osservatorio immobiliare della Provincia di Reggio Calabria).

I prezzi unitari sono stati calcolati in funzione della destinazione d'uso degli immobili, considerando altresì la dislocazione attuale, dello stato di manutenzione, della fruibilità e dell'accessibilità.

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare per le zone dove sono collocati gli immobili esecutati risultano:

1) Appartamento per civile abitazione sito in Reggio Calabria, Via Giuseppe Chirico, 3 (già via Mantova n 3):
   - Periodo: Anno 2024 – 2° Semestre
   - Fascia/Zona: Semicentrale/ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.
   - Codice di zona: C4
   - Microzona Catastale: n. 4
   - Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili
   - Destinazione: Residenziale
   - Tipologia: Abitazione di tipo economico
   - Stato Conservativo: Normale
   - Valore di Mercato: Min. €/mq 850; Max. €/mq 1.000
   - Superficie di riferimento: Lorda
   -

Pertanto lo scrivente ritiene di assegnare, per l'immobile in questione il valore medio di € 925/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale di 135 mq è uguale a € 124.875,00.

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

Tale valore è riferito all'immobile in condizioni di "ordinarietà", ed in effetti si trova in condizioni di manutenzione ordinaria perché ristrutturato di recente (2011) con lavori di rifacimento di un bagno cieco ad areazione forzata e con la posa in opera di finto parquet flottante su pavimento esistente originariamente in gres lucido. Il rifacimento del pavimento si è reso necessaria per la posa in opera delle nuove tubazioni del bagno che coinvolgevano l'ambiente disimpegno come passaggio. L'appartamento inoltre ha subito un'ulteriore modifica con l'inserimento di un vano (ripostiglio lato soggiorno) non contemplato da nessun titolo abilitativo e non inserito oltretutto nella planimetria catastale di ultimo deposito (12/04/2025). Per questo motivo, dopo un accesso agli atti catastali, il sottoscritto si è recato per un nuovo sopralluogo il 09/07/2025 verificando lo stato dei luoghi (come da relazione di sopralluogo depositata). La planimetria catastale è stata aggiornata, da un tecnico incaricato dalla [redacted] rispetto alla precedente (depositata invece il 05/05/2011) per rappresentare con esattezza l'accesso ad una camera da letto a sud e soprattutto per la ridefinizione dei mq catastali corretti che risultavano superiori a quelli esistenti.

L'appartamento che ha una superficie utile interna rilevata dal sottoscritto pari a circa 113 mq corrisponde alla tabella di progetto (piano 1-2-3-4-5 alloggio n 1/C pag. 2) del calcolo delle superficie per determinare il costo di costruzione recuperato dal progetto (in allegato) necessita di un nuovo titolo abilitativo per sanare la distribuzione interna nell'esatto stato dei luoghi qui di seguito segno e confermo i passaggi urbanistici:

- C.I.L.A. in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria) con diritti di segreteria pari a 100 euro e sanzione pari a 1000 euro;
- Accatastamento confermato all'ultimo depositato 0 euro;
- S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) con diritti di segreteria pari a 150 euro;
- Spese tecniche di presentazione pratica pari a 3050 euro che comprendono la

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

presentazione della C.I.L.A. in sanatoria e della S.C.A..

Il valore di mercato dell'immobile in trattazione, pertanto, tenuto conto di tali detrazioni, **è di € 121.825**, che comprende il valore della quota pignorata è pari 1/2 + 1/2 per l'intera proprietà.

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

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

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

L'immobile non è occupato da soggetti terzi con contratto di locazione.

Dunque si procede con la quantificazione di un canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato:

1. Verifica dati di mercato utili:

L'intervallo di valori di locazione secondo l'OMI sulla zona semincentrale di Reggio

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

Calabria risulta:

- min: € 3,6 / mq / mese
- max: € 4,6 / mq / mese

Questi valori risultano ragionevoli e in linea con valori medi del mercato locale, anche se le fonti mostrano che il mercato locativo nella città attualmente ha quotazioni anche leggermente superiori:

- Il portale Immobiliare.it segnala, per Reggio Calabria, valori medi di locazione pari a circa € 5,46 / mq / mese per immobili residenziali (media generale)
- Idealista indica un valore medio affitti per appartamenti a Reggio Calabria pari a ~ € 5,8 / mq / mese
- Altri confronti (informacalabria) indicano che le locazioni stanno crescendo e che per zone migliori i valori possono avvicinarsi a € 5-6 / mq mese

Quindi l'intervallo 3,6-4,6 €/mq è "conservativo" rispetto ai valori massimi di mercato. Ma può raggiungere i massimi, per le buone condizioni di finiture, piano primo, esposizione verso strada, buona accessibilità, stato del contesto semicentrale, etc.

2. Calcolo del canone di mercato

Se l'appartamento ha superficie lorda S (mq), il canone mensile teorico di mercato (massimo potenziale) può essere stimato come:

$$\text{Canone mensile} = S \times €/\text{mq mese}$$

Ci sono diverse modalità per considerare i balconi:

- Opzione A: usare la **superficie utile interna** (113 mq) per il canone, e contabilizzare i balconi separatamente o con sconto.
- Opzione B: considerare la superficie utile + balconi (138,88 mq) applicando però ai balconi un coefficiente che li riduce (es. 50-70 % del valore degli interni, oppure una frazione).

Facciamo entrambe le opzioni per avere un range.

Opzione A: solo superficie interna utile (113 mq)

Moltiplichiamo 113 mq per i valori €/mq/mese:

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

€/mq/mese	Canone mensile (= 113 × €/mq)
3,60	113 × 3,60 = **€ 406,80**
4,60	113 × 4,60 = **€ 519,80**
Alternativa intermedia (es. € 4,10)	113 × 4,10 = **€ 463,30**

Opzione B: superficie utile + balconi (138,88 mq), con sconto sui balconi

Supponiamo che i balconi contino al **50 %** del valore degli interni (coefficiente 0,5).

Allora la "superficie equivalente" per il calcolo è:

- Interno 113 mq → valore pieno
- Balconi 25,88 mq → valore equivalente = 25,88 × 0,5 = **12,94 mq**

Quindi superficie "utile equivalente" = **113 + 12,94 = 125,94 mq**.

Moltiplichiamo:

€/mq contestuale	Canone mensile applicato a 125,94 mq
3,60	125,94 × 3,60 = **€ 453,38**
4,60	125,94 × 4,60 = **€ 579,27**
Intermedio (es. 4,10)	125,94 × 4,10 = **€ 516,84**

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

1. Indennità di occupazione (ridotta per procedura)
Applicando il criterio della riduzione (per precarietà, rischio, obbligo di rilascio, gestione) al canone pieno, si è ipotizzata una riduzione tipica su questo tipo di immobile, stimata al 15-20 %, come prima ipotesi. Cò in chiave ancor più prudenziale e se lo stato è solo "normale", oppure ci siano altri limiti.
Calcolando con una riduzione del 15 % e del 20 %.

A) Sulla base della Opzione A (113 mq)

- Canone pieno basso: € 406,80 → indennità con -15 % = € 346,78; con -20 % = € 325,44
- Canone pieno alto: € 519,80 → indennità con -15 % = € 441,83; con -20 % = € 415,84

B) Sulla base della Opzione B ("equivalente" con balconi)

- Canone pieno basso (3,60 €/mq) su superficie equivalente: € 453,38 → indennità con -15 % = € 385,37; con -20 % = € 362,70
- Canone pieno alto (4,60 €/mq) su superficie equivalente: € 579,27 → indennità con -15 % = € 492,38; con -20 % = € 463,42

---

2. Riepilogo
Ecco una tabella sintetica:

Scenario	Superficie considerata / coefficiente balconi	Canone pieno mensile stimato	Indennità occupazione (-15 %)	Indennità occupazione (-20 %)
A1 – interno solo, valore basso (3,60 €/mq)	113 mq	~ € 406,80	~ € 346,80	~ € 325,40
A2 – interno solo, valore alto (4,60 €/mq)	113 mq	~ € 519,80	~ € 441,80	~ € 415,80
B1 – interno+balconi (50 %), valore basso	125,94 mq equivalente	~ € 453,40	~ € 385,40	~ € 362,70
B2 – interno+balconi (50 %), valore alto	125,94 mq equivalente	~ € 579,30	~ € 492,40	~ € 463,40

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

Stima utilizzata

L'immobile ha condizioni ottime, dunque si ragiona su uno scenario verso B2 o A2, arrivando a un'**indennità anche verso € 450-500 mensili**, poichè l'appartamento è ben mantenuto, piano primo, buona esposizione e facile accesso.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, **risulta essere in buono stato di ristrutturazione**; lo stesso è vendibile in un unico lotto:

Quota di proprietà pari a 1/2 + 1/2 di un appartamento sito al piano primo di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria in Via Giuseppe Chirico, numero civico 3, riportato nel N.C.E.U (Nuovo Catasto edilizio Urbano) del Comune di Reggio Calabria, sezione RC, Foglio 103, Particella 466 subalterno 58, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 822,46.

Il valore della quota totale piena è pari ad € 121.825 (euro centoventiunoottocentoventicinque/00).

Dalle risultanze della Conservatoria dei Registri immobiliari di Reggio Calabria, il bene oggetto di pignoramento risulta intestato a:

- [redacted] 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] – proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Tali quote sono pervenute agli attuali soggetti intestatari mediante atto notarile:

- compravendita in allegato repertorio n104516, raccolta n 13520, trascrizione del 26 maggio 2004 n 4960

Le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che andranno cancellate sono:
2) TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – SU UNITA' IMMOBILIARE H224, REGGIO CALABRIA (RC), CATASTO FABBRICATI SEZIONE

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

URBANA RC, FOGLIO 103, PARTICELLA 466 SUBALTERNO 58 NATURA A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, CONSISTENZA 6,5 VANI, VIA MANTOVA N. 3 (attuale via Giuseppe Chirico).

Trascritto presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria al Registro Generale n. 16092 e al Registro Particolare n. 13431 a favore di:

- Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

[redacted]

per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;

[redacted]

per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto auspica che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione, composta da n. 34 pagine dattiloscritte, da n. 28 allegati, viene trasmessa telematicamente, tramite PEC, in Cancelleria ed ai Sigg. Avvocati.

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, 08 Ottobre 2025

IL C.T.U.
(f.to digitalmente) Arch. Roberto Iero

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950

ALLEGATI:

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 07/03/2025
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 09/07/2025
3. VISURA CATASTALE
4. ESTRATTO DI MAPPA
5. ELABORATO PLANIMETRICO
6. CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE
7. NOTA DI TRASCRIZIONE
8. ISPEZIONE IPOTECARIA
9. CERTIFICATO NOTARILE
10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
11. PLANIMETRIA DEL RILIEVO
12. PLANIMETRIA CATASTALE 2025
13. PLANIMETRIA CATASTALE 2011
14. PROTOCOLLO DI ACCESSO AGLI ATTI CON ESITO NEGATIVO
15. AUTORIZZAZIONE PER INIZIO LAVORI GENIO CIVILE
16. ELABORATI PROGETTO PRATICA 9912/D
17. CERTIFICATO DI COLLAUDO
18. CALCOLO DELLE SUPERFICI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE
19. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
20. PRATICA DI AGIBILITA' CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL SUB 58
21. DICHIARAZIONE INTEGRATIVA DI COLLAUDO
22. VERBALE DI RISCONTRO DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO URBANISTICA PIANIFICAZIONE E TERRITORIO
23. COMPRAVENDITA
24. COMUNICAZIONE AMMONTARE SPESE CONDOMINIALI
25. CONDIZIONI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE
26. COMUNICAZIONE SITUAZIONE CONTABILE
27. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (OMI)
28. RILIEVO FOTOGRAFICO

Firmato Da: IERO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43dda129b81fcbdfa008229a6f9ab950